

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205

06606 ANTIBES CEDEX

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 21 décembre 2020

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
80	55	25

N° de la séance : 56

Objet de la délibération : Direction Habitat
Logement - Délégation des aides à la
pierre - Bilan 2015-2020 - Accord de
principe sur le renouvellement de la
délégation pour la période 2021-2026

- Original
 - Expédition certifiée conforme à
l'original
- Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : CC.2020.287

Date de la convocation :

Le 15/12/2020

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage

en date du **22 DEC. 2020**

de la réception s/Préfecture

en date du **22 DEC. 2020**

Pour le Président,
La Responsable de Service



Corinne SANTAINÉ

L'an deux mil vingt et le 21 décembre à 16h00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au Chapiteau des Espaces du fort carré - avenue du 11 novembre à Antibes en session ordinaire du mois de décembre, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Kevin LUCIANO, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Jean-Pierre CAMILLA, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc MALFATTO, Dominique TRABAUD, Georges TOSSAN, Alexis ARGENTI, Michèle MURATORE, Eric CHALVIN, Jacques GENTE, Marguerite BLAZY, Marie-Rose BENASSAYAG, Anne-Marie BOUSQUET, Christian LATY, Thérèse DARTOIS, Henriette VENTRE, Albert CALAMUSO, Sylvie MARCHAND, Denis FERRER, Serge JOVER, Marie ANASSE, Geneviève PIERRAT, Simone TORRES-FORET DODELIN, Eric DUPLAY, Michel MANAGO, Marinette LANGLAIS, Christophe FONCK, Catherine LANZA, Marika ROMAN, Martine SAVALLI, Carole BONAUT, Claire BAES, Elisabeth DEBORDE, Laurence HARTMANN, David SIMPLOT, Hassan EL JAZOULI, Isabelle GARCIA, Marion MUSSO, Céline LAMBIN, Xavier WIIK, Delphine CAROSI, Alexia MISSANA

PROCURATIONS :

François WYSZKOWSKI à Eric MELE, René TRASTOUR à Alexis ARGENTI, Georges VAZIA à Eric CHALVIN, Bernard GARNIER à Céline LAMBIN, Yves DAHAN à Hassan EL JAZOULI, Audouin RAMBAUD à Eric DUPLAY, Serge AMAR à Jacques GENTE, Nathalie DEPETRIS à Anne-Marie BOUSQUET, Khéra BADAOUI HUGUENIN VUILLEMIN à Alexia MISSANA

ABSENTS :

Jean-Bernard MION, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Paul ARNAUD, Monique GAGEAN, François ZEMA, Tanguy CORNEC, Christophe ETORE, Laurent CHARTIER, Françoise THOMEL, Olivia LEVINGSTON, Eric PAUGET, Valérie ROLLAND, Marc BORIOSI, Marie OZENDA, Aline ABRAVANEL, Alain BERNARD

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame Alexia MISSANA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Madame NASICA,

Par délibération n°BC.2014.308 du 15 décembre 2014, la CASA a approuvé la convention cadre de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre pour une période de six ans (2015-2020) en application de l'article L.301.5-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que la convention de gestion des aides à l'habitat privé.

Pour rappel, les EPCI à fiscalité propre disposant d'un Programme Local de l'Habitat peuvent demander la conclusion d'une convention par laquelle l'Etat leur délègue la compétence pour l'attribution des aides à la pierre destinée à :

- La production (construction et acquisition), la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de place d'hébergement ;
- L'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH.

Par ailleurs, cette convention fixe les objectifs en matière de production de logements sociaux ainsi que les enveloppes financières prévisionnelles de l'Etat, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances.

Ceux-ci sont réajustés annuellement pendant les 6 années de la délégation, par le biais d'avenants, soumis à l'approbation du Comité Régional de l'Hébergement et de l'Habitat et du bureau communautaire (délégation par délibération n° CC.2020.097).

Cette convention précise également le montant des crédits que l'EPCI affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention et les modalités de suivi et d'évaluation des crédits délégués : une évaluation in fine de la délégation doit être effectuée.

Dans le cadre de sa prise de délégation 2015-2020, la CASA a signé le 30 janvier 2015 trois conventions :

- Convention Etat- CASA – Délégation de type 3 pour le parc public : gestion des aides à la pierre par la CASA et instruction des dossiers par les services de la CASA ;
- Convention Etat (ANAH) – CASA - Délégation de type 2 pour le parc privé : gestion des aides à la pierre par le délégataire, avec mise à disposition des services de l'Etat (Anah) pour l'instruction des dossiers ;
- Convention Etat- CASA de mise à disposition des services de l'Etat pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques (Anah).

La délégation de compétence arrive à échéance.

Aussi et conformément aux dispositions de la convention cadre, un bilan de la délégation a été réalisé sur la période 2015-2019. Un bilan complémentaire pour l'année 2020 sera réalisé dans un second temps, une fois l'année clôturée.

Cette évaluation s'articule autour de trois grands axes :

- Rappel du cadre réglementaire et contexte.
- Bilan de la délégation des aides à la pierre pour le parc public et le parc privé.
- Enseignements et enjeux 2021- 2026.

Au-delà de l'analyse quantitative, l'analyse qualitative a permis de mesurer tout l'intérêt de cette délégation qui est un outil majeur pour la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, et qui a permis à la CASA, délégataire, de se positionner comme chef de file et animateur de sa politique locale. En effet, les échanges avec les bailleurs, les services de l'Etat et les autres acteurs locaux de l'Habitat sont plus importants puisque la programmation annuelle des opérations de logements sociaux est organisée par le délégataire.

Les enseignements de ce bilan posent la question des enjeux du renouvellement de cette délégation au regard du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat et des textes réglementaires en la matière.

En effet, une circulaire relative à mise en œuvre de la réforme de l'organisation territoriale de l'Etat en date du 12 juin 2019 précise « *qu'en matière d'aides à la pierre, et conformément aux dispositions de la loi Alur, il sera progressivement mis fin à la délégation de type 2 (instruction avec les moyens de l'Etat) pour les collectivités sollicitant ou demandant le renouvellement du dispositif, pour lui préférer une délégation de type 3 (instruction avec les moyens propres aux collectivités, avec analyse, au cas par cas, des ressources permanentes ou temporaires à allouer (mise à disposition, transfert(...))* »

Les conditions de mise en œuvre d'une délégation de type 3 et des modalités du transfert de nouvelles compétences aux collectivités doivent être clarifiées par le projet de loi « Décentralisation, différenciation et déconcentration ».

Dans ce contexte, une prise de décision à court terme du renouvellement de la délégation de compétence des aides à la pierre en format de type 3 pour le parc privé ne paraît pas opportune au regard du manque de clarification actuel du cadre réglementaire pour le passage de type 2 à type 3, notamment en termes de moyens humains ou sur la compensation financière de l'Etat.

Dans ce cadre, il est donc proposé au Conseil Communautaire,

- d'approuver, sur la base du bilan joint à la délibération, le principe du renouvellement de la délégation des aides à la pierre pour la période 2021-2026,
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter les services de l'Etat pour la mise en œuvre d'une convention de type 3 pour le parc public et de type 2 pour le parc privé comme actuellement.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DE LA VICE-PRESIDENTE ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'approuver, sur la base du bilan joint à la délibération, le principe du renouvellement de la délégation des aides à la pierre pour la période 2021-2026,
- d'autoriser Monsieur le Président à solliciter les services de l'Etat pour la mise en œuvre d'une convention de type 3 pour le parc public et de type 2 pour le parc privé comme actuellement.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 21 décembre 2020
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI



Communauté d'Agglomération
Sophia Antipolis

CONVENTION DE GESTION DES AIDES A LA PIERRE

BILAN DE LA DELEGATION 2015-2019

25 novembre 2020

Table des matières

Préambule	4
Partie 1 - Cadre réglementaire et contexte.....	5
I. Le cadre juridique	5
II. Les enjeux de la prise de délégation en 2015	6
1. Contexte territorial en 2015.....	6
2. Les conventions de délégation	7
III. Contexte territorial en 2020.....	8
1. Dynamiques de territoire	8
2. Une inversion des tendances socio démographiques.....	9
3. Une progression des résidences secondaires et un parc de logements vacants réduits.....	10
4. Un territoire soumis à des problématiques environnementales fortes.....	10
5. Des contraintes financières plus fortes liées à l'application du pacte financier et fiscal.....	11
Partie 2 – Bilan de la délégation des aides à la pierre.....	12
I. Le Parc public – modalités organisationnelles	12
1. Bilan des moyens : organisation interne	12
2. Bilan des moyens : partenariats	13
3. Modalité d’instruction.....	13
4. Délivrance des agréments	14
5. Outils observations.....	15
II. Le parc privé – modalités organisationnelles.....	17
1. Bilan des moyens : organisation interne	17
2. Bilan des moyens : partenariats et ingénierie.....	17
3. Modalités d’instruction	19
4. Délivrance des notifications agréées.....	20
5. Outils observations Parc Privé.....	20
III. Le parc public – bilan quantitatif.....	21
1. Un Marché immobilier tendu	21
2. Objectifs et agréments	22
3. Produits (PLUS /PLAI /PLAI adapté/ PLS) et usufruit locatif social (ULS).....	23
4. Mode de production : Vente en l’état future d’achèvement (VEFA)- Maitrise d’ouvrage directe (MOD) - Acquisition Amélioration (AA).....	28
5. Produits spécifiques (PLAI adapté, logement séniors, résidence sociale)	33
6. Répartition territoriale	34
7. Autres produits : PSLA – LLI.....	35
8. Autres actions de la CASA : rénovation énergétique du parc public.....	37

9.	Engagements financiers et mandatemements des crédits Etat au regard des années de programmation	37
IV.	Le parc privé – bilan quantitatif	38
1.	Un parc privé à enjeux multiples.....	38
2.	Objectifs et notifications agréées.....	39
3.	Produits : Bilan du conventionnement de logements locatifs privés (LC/LCTS/LI)	42
4.	Thématique : Habitat dégradé, énergie, autonomie.....	46
5.	Les dispositifs programmés actifs entre 2015-2020	49
6.	La mobilisation des leviers en secteur diffus	50
7.	Répartition territoriale	51
8.	Autres dispositifs et produits DAP : adaptation locale des loyers et Intermédiation Locative..	52
9.	Autres actions de la CASA relatives à l'amélioration de l'habitat	54
10.	Engagements financiers et mandatemements des crédits Etat au regard des années de programmation	55
	Dans le cadre de convention de délégation cadre, les droits à engagements prévisionnels alloués par l'Etat à la CASA s'élevaient au total à : 4,49 M € pour le parc privé.	55
V.	Les aides financières de la CASA dédiées à la pierre.....	56
1.	Engagements financiers et mandatemements du parc privé selon les années de programmation	56
2.	Engagements financiers et mandatemements du parc public selon les années de programmation	58
3.	Utilisation des fonds SRU par la CASA.....	59
4.	Dépenses d'investissement de la CASA sur la période 2015-2019	61
	Partie 3 – Les enseignements et les enjeux pour 2021-2026.....	62
I.	Gouvernance et animation.....	62
1.	Parc public	62
2.	Parc privé.....	63
3.	L'exercice de programmation	63
4.	Le partenariat entre services instructeurs	63
II.	Les procédures de gestion.....	64
1.	Dossier unique CASA/ Etat	64
2.	Conventions APL.....	64
3.	La formation	65
4.	Les moyens humains dédiés.....	65
III.	Les actions en cours et à venir	66
1.	Pour le parc locatif public.....	66
2.	Pour le logement locatif intermédiaire	67
3.	Pour l'accession sociale à la propriété	67

4.	Pour le parc privé	68
IV.	Les enjeux de la future convention de délégation des aides à la pierre 2021	69
	Sigles.....	71

Préambule

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis est délégataire des aides à la pierre, pour une durée de 6 ans, soit jusqu'en 2020.

Comme le prévoit les termes de la convention et dans la perspective d'une négociation entre l'Etat et la CASA pour le renouvellement d'une deuxième phase de délégation, une évaluation de la délégation doit être réalisée.

Cette évaluation réalisée en régie, à partir de l'observatoire de l'habitat de la CASA et des travaux menés dans le cadre de l'élaboration du 3^{ème} PLH de la CASA 2020-2025, s'attachera à dresser le bilan des cinq premières années d'activité 2015-2019 regroupant l'action en faveur du parc public et du parc privé.

Partie 1 - Cadre réglementaire et contexte

I. Le cadre juridique

La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales a permis aux collectivités de prendre en charge la gestion des aides à la pierre en lieu et place de l'Etat en matière de construction, d'acquisition, de réhabilitation et de démolition des logements sociaux ainsi que la rénovation du parc privé, la location accession et la création de places d'hébergement

La loi ne crée pas un véritable transfert de compétence mais organise une délégation de compétence au profit des collectivités territoriales ou des EPCI concernés. L'Etat conserve ses grandes missions, ses compétences régaliennes, la mission de garant de la légalité et de la solidarité entre les collectivités. Il fixe les grands objectifs nationaux.

Les collectivités, qui ont reçu délégation de compétence, exercent donc, au nom de l'État, les missions de programmation et de répartition des aides, d'octroi et de paiement des subventions et la signature des conventions APL (Aide personnalisée au logement).

L'article 122 de la loi ALUR précise les conditions de la délégation et la nature des aides déléguées aux EPCI.

La délégation repose sur une convention conclue entre l'Etat et la collectivité délégataire.

La convention de délégation définit les orientations des politiques locales de l'habitat menées sur le territoire en s'appuyant sur le Programme Local de l'Habitat de l'EPCI délégataire.

Elle fixe les objectifs liés à chaque domaine d'intervention (production d'offre nouvelle, réhabilitation de logements sociaux, démolition, amélioration du parc privé, mise en place de politiques foncières, etc.), indique le montant prévisionnel des crédits que l'État mettra à la disposition de la collectivité et prévoit les modalités de mise à disposition des crédits et d'octroi des aides et de leur suivi.

Un avenant annuel fixe le montant des crédits effectivement mis à disposition de la collectivité.

Les crédits délégués relèvent de l'enveloppe régionale notifiée au Préfet de Région. Le Préfet de région procède, chaque année, à la répartition des aides attribuées aux EPCI ou aux départements bénéficiaires de la délégation

Les objectifs indiqués dans la convention doivent être conformes avec ceux des orientations nationales, des politiques locales et des aspects les plus sociaux (offre et hébergement pour les personnes défavorisées, lutte contre l'habitat indigne, gens du voyage, etc.).

Si l'EPCI délégataire dispose de quelques marges de manœuvres pour faciliter l'équilibre financier des opérations au regard du contexte local (marges locales, possibilité de majoration des aides.), en revanche celles-ci restent encadrées et conditionnées au lois et règlements et priorités nationales.

Les aides à la pierre constituent un levier d'actions parmi d'autres aides (fiscales ou à la personne) complétant le dispositif en faveur de l'habitat et du logement.

La mise en œuvre locale de cette délégation est un enjeu majeur pour l'EPCI qui doit être en mesure d'adapter et gérer les aides de l'Etat mais également d'intégrer les politiques de production de logements dans les stratégies des collectivités (urbanisme, transport, social)

Malgré le caractère limité de cette délégation, depuis 2016, 111 collectivités se sont engagées dans cette démarche, dont 6 à l'échelle de la Région PACA

II. Les enjeux de la prise de délégation en 2015

Au moment où la CASA a pris la décision d'être délégataire des aides à la pierre, le contexte était différent de celui d'aujourd'hui. Cette prise de décision s'inscrivait dans une réflexion globale de l'action de la CASA et elle s'est mise en œuvre dans le prolongement d'une réflexion menée au cours du second PLH de la CASA 2012-2017.

1. Contexte territorial en 2015

Cette démarche s'est inscrite à la fois dans un contexte d'investissement croissant de la CASA dans le domaine de l'Habitat, se traduisant notamment par des moyens budgétaires très importants dégagés sur fonds propres pour mettre en œuvre le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017 et un accompagnement accru des communes membres au service de leurs projets habitat.

En effet, concernant le parc public, les aides financières de la CASA en faveur de la production de logement sont conséquentes : financement à hauteur de 10 % du prix de revient des opérations de logements sociaux, ainsi qu'une aide complémentaire pour les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe, pour un budget prévisionnel de 8 M € par an. Elles ont un véritable effet levier sur le développement de l'offre locative social qui est en forte croissance, notamment sur Antibes.

D'autre part concernant le parc privé, deux Opérations programmées d'amélioration de l'Habitat sont en cours sur le territoire en 2015 qui bénéficient d'aides financières non négligeables dispensées par la CASA.

En effet, la CASA, et au même titre que les autres territoires du département, est confrontée à un enjeu fort de rattrapage réglementaire en matière de production de logements SRU.

La déclinaison des objectifs de production du PLH 2012-2017 s'est effectuée sur la base d'un taux de logements locatifs sociaux à atteindre de 20 % du parc de résidence principales et sur la base d'un taux de croissance démographique fixé à 0,8 % par an.

En 2015, au moment de la prise de délégation, la convention cadre intègre les nouvelles dispositions de la Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Cette loi est venue renforcer les dispositions de la loi SRU en augmentant les exigences de production des logements sociaux pour les EPCI situés dans des territoires dits « tendus ». Le taux de LLS à atteindre y est porté à 25 % du parc de résidence principales.

En conséquence, les objectifs SRU assignés à la CASA dans le cadre de la prise de délégation des aides à la pierre (6467 LLS, réajustés en CRHH à 3762) sont supérieurs aux objectifs du PLH 2012-2017 (3588 dont 3438 LLS SRU).

En 2015 et sur les 24 communes de la CASA, 10 communes sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU.



0 5 10 km

Les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU sont celles dont la population est > 3 500 habitants et déficitaires en logement social, c'est à dire dont le taux de logement social est < 25 %

2016 : Communes soumises à article 55 de la Loi SRU



Légende

Communes SRU

- Commune soumise article 55 Loi SRU dont la population > 3 500 habitants et déficitaires en logement social (taux LLS < 25 %)
- Commune non soumise article 55 Loi SRU dont la population < 3 500 habitants
- Commune soumise article 55 Loi SRU dont la population > 3 500 habitants et excédentaires en logement social (taux LLS > 25 %)

Sources : DOTM06-DHL CASA- carte réalisée par l'Observatoire Habitat Logement CASA - Bilan DAP 2015-2019

Au 1^{er} janvier 2016, et au regard de ces nouvelles dispositions, le nombre de logements locatifs manquants est de 12 440 logements locatifs sociaux.

Pour la CASA, la volonté de prendre la délégation des aides à la pierre, s'est donc inscrite dans une logique de confortement de sa politique locale en matière d'Habitat.

Elle constitue une opportunité d'afficher un engagement fort en faveur de l'habitat et permet d'assurer une meilleure lisibilité de l'action de la CASA et d'acquérir une plus grande légitimité dans ce domaine auprès de l'ensemble des acteurs.

L'objectif pour la collectivité qui a choisi de se porter candidate à la prise de délégation est de parvenir à se positionner comme Chef de file et animateur de la politique locale de l'habitat.

Pour l'Etat, la délégation de sa compétence correspond à une attente forte de portage par l'EPCI des politiques de l'habitat dans la durée et la poursuite des efforts de production de logements avec une approche qui concilie des exigences quantitatives et qualitatives et qui s'appuie sur un partenariat renforcé avec l'EPCI notamment en termes d'appui technique, de traitement des dossiers etc..).

2. Les conventions de délégation

Dans le champ des compétences proposées par le législateur (compétences obligatoires et ou optionnelles), et à l'issue d'une étude confiée à un prestataire en 2014-2015, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a opté pour la gestion du parc public et du parc privé.

Concernant le parc public, la CASA s'est orientée vers une instruction en régie avec un accompagnement des services de l'Etat, la première année, (convention de délégation de type 3)

Concernant le parc privé, la CASA a souhaité s'engager dans un conventionnement de type 2 conclue avec l'Anah qui laisse au service local de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah) l'instruction des dossiers et le versement des subventions pour le compte du délégataire.

La CASA a donc signé avec l'Etat le 30 janvier 2015 trois conventions :

- Une convention cadre de délégation de compétence de 6 ans en application de l'article L-301-5-1 du Code de la construction et de l'Habitation
- Une convention pour la gestion des aides à l'habitat privé (Anah)
- Une convention de mise à disposition des services de l'Etat pour l'exercice de la compétence en matière d'attribution des aides publiques (Anah)

La convention cadre et la convention de gestion des aides de l'Anah portent essentiellement sur les engagements financiers et sur la définition des objectifs quantitatifs.

Ces conventions font l'objet d'avenants annuels qui précisent notamment les objectifs retenus ainsi que le montant des enveloppes allouées sur le parc public et sur le parc privé.

III. Contexte territorial en 2020

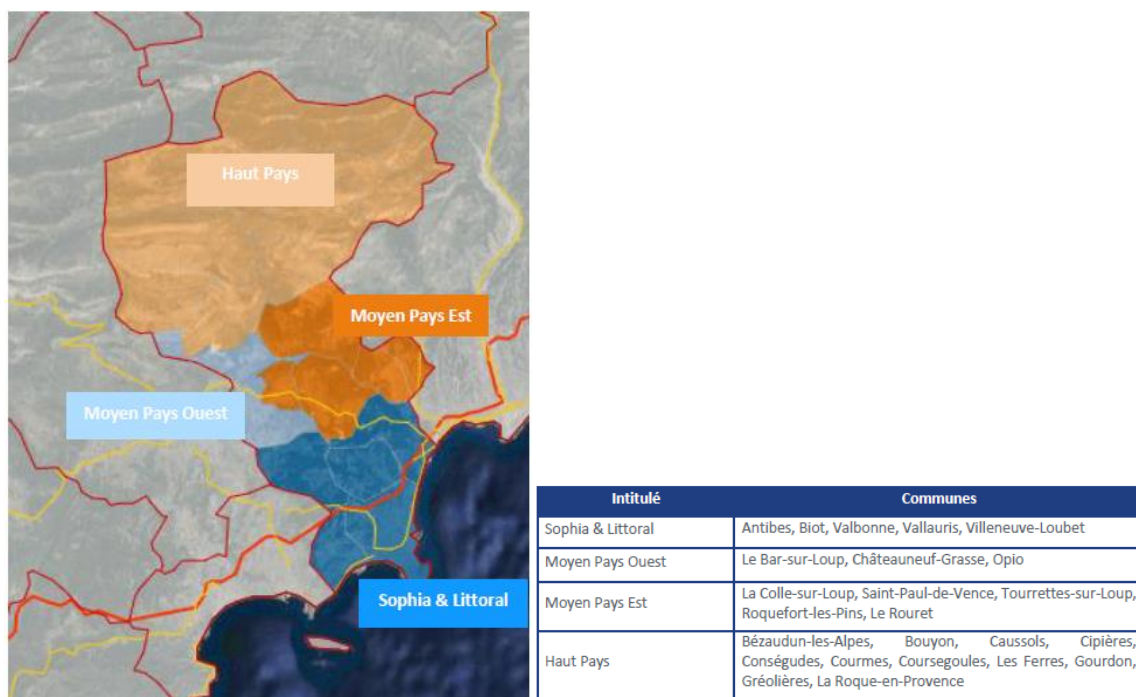
En 2018-2019, la CASA a élaboré son 3ème PLH 2020-2025 rendu exécutoire le 01 janvier 2020.

L'élaboration de ce document a fait ressortir un certain nombre d'éléments qui doivent être pris en considération dans le cadre de la présente évaluation.

1. Dynamiques de territoire

Dans le cadre du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), le territoire de la CASA se situe dans les « espaces sous influence métropolitaine » dont le développement doit être maîtrisé » avec la ville d'Antibes, comme centre urbain régional qui doit consolider son rôle d'appui au développement métropolitain et de structuration de l'espace environnant.

Par ailleurs le territoire de la CASA est marqué par des contraintes environnementales qui doivent être prise en compte et affirmées entre espaces métropolisés (secteur Sophia / Littoral, espaces sous influence métropolitaine (moyens pays Est et Ouest) et espaces d'équilibre régional (haut pays).



Les communes de la CASA ont été classées par groupe de communes afin de simplifier la lecture du territoire et les analyses statistiques. Ce découpage se base sur les caractéristiques des communes, leur dynamique de développement récent et à venir.

Le secteur Sophia & littoral rassemble les communes accueillant une partie de la technopole de Sophia Antipolis auxquelles a été rajoutée Villeneuve Loubet aux dynamiques de développement similaires et qui dispose par ailleurs d'une entreprise importante (AMADEUS) Ces communes concentrent 80 % de la population de la CASA.

Les communes du Moyen pays ont été scindées en deux groupes au regard de leur dynamique de développement et d'accessibilité.

Enfin, les communes du Haut pays ont été rassemblées au sein d'une même entité présentant une certaine homogénéité et des problématiques similaires.

Les enjeux de ce troisième PLH repose donc sur le développement d'une offre de logement en adéquation avec les modes de fonctionnements résidentiels liés à l'armature urbaine du territoire et au marché en découlant mais également avec les enjeux économiques liés à la technopole de Sophia Antipolis et le développement des transports en commun.

2. Une inversion des tendances socio démographiques

La croissance démographique a connu une baisse sur la période 2009-2014 avec un rythme inférieur à celui du département (0,02 %) contre 0,08 % sur les Alpes Maritimes. Ce ralentissement touche essentiellement les communes du secteur Sophia & Littoral. Pour la première fois depuis 40 ans, le nombre d'habitants arrivant sur le territoire est inférieur à ceux qui en partent. Si ce phénomène se retrouve à l'échelle du département et su d'autres territoires

voisins, il est particulièrement fort sur la CASA. Cette tendance est en partie liée au contexte immobilier et aux difficultés pour se loger sur le territoire.

Le choix d'un scénario démographique maîtrisé de 0,02 % par an a donc été retenu sur la moyenne des communes. A noter que, cet objectif démographique s'entend en moyenne à l'échelle de la CASA. Il s'agit bien d'une moyenne entre les communes du littoral très contraintes (rareté du foncier et impact touristique) et les communes intérieures plus dynamiques pour certaines.

A noter également une forte proportion de catégories socio-professionnelles élevées, inégalement réparties sur le territoire de la CASA. Les moyens pays Ouest et Est sont majoritairement composés de catégories socio professionnelles supérieures tandis que le secteur Sophia & littoral et Haut pays ont une part d'employé plus importante (45 % des actifs du secteur de Sophia & littoral sont des employés et ouvriers malgré des prix de l'immobilier plus élevés.

Des ménages de plus en plus petits en raison du départ des ménages familiaux hors du territoire, mais aussi du vieillissement de la population.

Un poids des ménages jeunes important qu'il convient de continuer d'accueillir.

Un poids des seniors qui augmente tous secteurs confondus pour lesquels des réponses sont à structurer pour anticiper une demande importante à terme.

3. Une progression des résidences secondaires et un parc de logements vacants réduits

Si le 2^{ème} PLH mettait en avant un ralentissement de la présence des résidences secondaires dans l'offre neuve et un faible impact sur le marché privé neuf, cela n'est plus le cas aujourd'hui (+ 200 logements par an) selon les données filocom 2005-2015.

S'agissant du parc de logements vacants, le potentiel de remise sur le marché de logements durablement vacants est faible (7,7 % de logements vacants mais seulement 2,9 % de vacance structurelle) taux nettement inférieurs à ceux du département, de la région et de la France entière (source filocom 2015).

4. Un territoire soumis à des problématiques environnementales fortes

Le territoire de la CASA possède des caractéristiques diverses du fait d'espaces à la fois urbains et ruraux ou des espaces à la fois montagnards et maritimes.

Ce relief impacté par les dispositions réglementaires (Loi Montagne et Littoral) est également soumis à des risques majeurs (incendies, inondations, mouvements de terrain, sols argileux risques technologiques), qui réduisent de manière importante le champ des possibilités en matière d'urbanisation : Zonage PPRIF, Zonage PPRI, Zonage PPR, ICPE.

La CASA a notamment été marquée par de graves phénomènes météorologiques en 2015 (Biot, Vallauris, Antibes ...) et 2019 (Villeneuve Loubet, Roquefort les Pins ...) qui ont nécessité une révision globale des PPRI et qui sont encore en cours d'élaboration ce qui freine l'avancement de projets immobiliers.

Par ailleurs, le territoire est largement touché par des enjeux forts de protections environnementale au travers du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SECE) (espaces naturels, espace naturel sensible) et des PLU et cartes communale.

Exposition aux risques de la partie urbanisée des communes SRU de la CASA						
	Surface urbanisée (ha)	surface couverte par les zones rouges des PPR (ha)	% d'exposition aux PPR	surface exposée autres contraintes (ha)*	% d'exposition autres contraintes	% TOTAL d'exposition aux risques
Antibes	2011,34	64,77	3,2%	288,23	14,3%	17,6%
Biot	624,73	29,21	4,7%	87,51	14,0%	18,7%
La Colle-sur-Loup	478,01	48,15	10,1%	303,10	63,4%	73,5%
Le Rouret	301,71	8,43	2,8%	0,25	0,1%	2,9%
Roquefort-les-Pins	672,11	40,83	6,1%	2,79	0,4%	6,5%
Saint-Paul-de-Vence	399,55	38,62	9,7%	187,37	46,9%	56,6%
Tourrettes-sur-Loup	474,46	33,80	7,1%	75,19	15,8%	23,0%
Valbonne	621,20	16,02	2,6%	0,52	0,1%	2,7%
Vallauris	918,55	86,80	9,4%	2,11	0,2%	9,7%
Villeneuve-Loubet	675,38	102,70	15,2%	109,29	16,2%	31,4%

*aléas fort de retrait et gonflement des argiles et topographie >30°

Le tableau ci-dessus démontre que les potentialités foncières sont inégales selon les communes.

Ces contraintes de territoire doivent être prise en considération au regard de l'ensemble des enjeux du territoire en matière de développement de l'offre de logement et de la politique foncière à mener dans les années à venir avec la prise en compte des projets d'aménagements Sophia 2030 et les obligations de la loi SRU.

5. Des contraintes financières plus fortes liées à l'application du pacte financier et fiscal

Le paysage intercommunal est en pleine mutation sous le coup des réformes et des baisses de dotations. La loi NOTRe a imposé ainsi des transferts aux communauté d'agglomérations de plusieurs compétences structurantes pour le territoire, comme la promotion du tourisme, la gestion des milieux aquatiques, l'eau et l'assainissement.

Avec la suppression de la taxe professionnelle en 2010, le gel des dotations puis leur baisse, certains territoires sortent fragilisés par ces baisses de ressources. Si la CASA avait réussi à maintenir un budget d'investissement important, avec la loi de programmation des Finances Publiques pour 2018-2022 visant à réduire les déficits publics, l'effort demandé s'est traduit par un double objectif, d'une part la limitation de l'évolution des dépenses réelles de fonctionnement de 1,05% par an ; d'autre part la réduction de besoin de financement pour encourager le désendettement.

La CASA a ainsi défini un nouveau projet de territoire prenant en considération le contexte financier et fiscal imposé par l'Etat, en intégrant les paramètres financiers même si elle n'a pas souhaité contractualisé officiellement en 2018.

Partie 2 – Bilan de la délégation des aides à la pierre

I. Le Parc public – modalités organisationnelles

La prise de délégation des aides à la pierre a nécessité la mise en place de moyens humains et de modalités organisationnelles en termes d’instruction des dossiers, de partenariats, d’outils d’observation pour pouvoir répondre aux objectifs de production de logements sociaux.

1. Bilan des moyens : organisation interne

Pour assurer avec efficacité ses nouvelles missions, et en l’absence de transfert de personnel des services de l’Etat, la Direction Habitat Logement s’est donc structurée et a dû augmenter ses effectifs au cours de l’exercice de la délégation.

Au 1^{er} janvier 2015 la Direction Habitat Logement est composée d’une Directrice et de 16 équivalents temps plein (ETP) dont :

- 1 ETP- Chargé de mission - Délégation des aides à la pierre (Financement et Réhabilitation)
- 1 ETP – Instructeur du parc public notamment de la programmation et de l’instruction des aides aux parc social, de l’accompagnement des communes en matière de programmation et de suivi des projets, de la mise en place des procédures d’instruction des dossiers, et du suivi de la délégation

Au cours du second semestre 2015, la CASA recrute un équivalent temps plein (ETP) supplémentaire en soutien notamment sur le volet administratif de la délégation et sur le traitement et le suivi des subventions CASA.

Toutefois et au regard de la fluctuation des effectifs, de l’augmentation de la charge de travail et des enjeux actuels et à venir, il est apparu nécessaire de faire évoluer l’organisation et le fonctionnement du service.

L’objectif poursuivi étant de favoriser la polyvalence des missions et d’être plus efficace dans le traitement des dossiers.

Au 31 décembre 2019, l’organisation mise en place dans le cadre du projet de service est la suivante :

- 1 ETP – Responsable du service Financement et Amélioration de l’Habitat en charge de la délégation des aides à la pierre
- 1 ETP – Responsable de gestion – Instructeur– Référent parc public
- 1 ETP – Responsable de gestion – Instructeur– Référent Règlementation
- 1 ETP – Responsable de gestion – Instructeur – Référent parc privé

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les trois instructeurs assurent respectivement le traitement des dossiers du parc public (pour les opérations en PLUS /PLAI et PLS) et du parc privé dans le cadre des aides CASA.

Par ailleurs et dans le cadre de ce projet de service, deux personnes en complément de de leurs missions assurent également l'instruction des dossiers du parc public pour les opérations en logements intermédiaires (LI) et logements en prêt social location accession (PSLA), sous la responsabilité du responsable de service « Projets Logements et Connaissance de l'Habitat ».

2. Bilan des moyens : partenariats

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, la CASA a mis en place, très en amont, un dialogue de concertation avec les bailleurs sociaux et les communes pour pouvoir préparer, chaque année sa programmation de logements locatifs sociaux. Cette démarche a ainsi permis à la CASA d'avoir une vision globale des projets en matière de création d'offre nouvelle, d'amélioration ou de réhabilitation de logements du parc public.

Cette concertation s'échelonne tout au long de l'année dans le cadre d'échanges réguliers avec les opérateurs, mais également avec les services de l'urbanisme des communes qui délivrent les permis de construire et les promoteurs dans le cadre d'opérations VEFA.

Par ailleurs la CASA a mis en place un Comité des Financeurs réunissant les bailleurs sociaux, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, mais aussi tout autre partenaire associé (Action logement, Région Paca...etc.).

Cette instance qui se réunit 1 à 2 fois par an, est un lieu d'échange et de débats, permettant notamment d'évoquer les difficultés rencontrées par les bailleurs et de rechercher des marges de progression et d'amélioration pour la sortie des opérations. Ce comité est aussi l'occasion de faire un point sur la programmation et l'évolution des règles de financement.

En 2017, et dans le cadre d'une large concertation avec les bailleurs, un travail approfondi a ainsi pu être mené pour définir de nouvelles marges locales. Ce nouveau mode de calcul conçu à partir d'un système de point a pour objectif d'inciter les opérateurs à s'inscrire dans une démarche de qualité permettant de mettre en avant le confort et la performance énergétique des logements.

Enfin, l'exercice de programmation est une étape majeure qui permet notamment de vérifier la cohérence des projets au regard des objectifs du PLH et de ceux du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

En parallèle, l'Etat maintient ses rapports directs avec les bailleurs mais à un niveau différent (organisation du Comité Local de l'Habitat)

3. Modalité d'instruction

Pour la gestion des aides en faveur du parc public, la CASA s'est appuyée au cours de la première année sur les services de l'Etat pour mettre en place les procédures et circuit en matière

d'instruction des dossiers de demande de financement Etat et disposer d'outils de simulation pour vérifier les équilibres financiers des opérations.

Cette instruction qui s'effectue dans un cadre légal très réglementé, nécessite un examen approfondi des dossiers et s'inscrit dans un véritable dialogue avec les opérateurs, ce qui n'était pas le cas avant la délégation, ou les dossiers étaient examinés plus succinctement, dans le cadre de l'aide financière complémentaire apportée par la CASA dans les programmes de logements. En effet, la CASA en tant que financeur n'était sollicitée par les bailleurs que dans le cadre de l'obtention des subventions octroyées par l'EPCI, et non pas sur l'essence même du projet (logique de guichet financier) qui donne lieu (ou pas) à l'obtention de l'agrément qui est délivré par les services de l'Etat.

L'instruction technique et administrative des dossiers nécessite une vérification et un contrôle approfondie des pièces transmises par les opérateurs (fiches descriptive du projet, plan de situation, acte ou promesse de vente, équilibre financier, calcul des subventions, plan des logements, extrait dépôt de permis de construire, justificatif démarche de label environnementale etc..). Des outils (fichiers Excel) ont donc été créés et adaptés pour vérifier.

Le paiement et le suivi comptable sont également assurés par le délégataire.

Des outils ont été élaborés et adaptés pour vérifier les équilibres financiers des opérations, mais également pour assurer le suivi des autorisations d'engagements, des crédits de paiement délégués et des mandatements.

Par ailleurs et pour les petites opérations réalisées avec la Prime d'Amélioration au Logement à Usage Locatif Social (Palulos) pour les communes, la CASA en tant que délégataire accompagne les « petites » communes dans le montage des dossiers.

4. Délivrance des agréments

Une fois les procédures de programmation et d'instruction des dossiers réalisées, les agréments correspondants sont délivrés par la CASA pour le compte de l'Etat.

Afin de réduire les délais d'obtention des décisions d'agréments, celles-ci sont signées par le Président de la CASA et/ ou par délégation par le Vice-Président délégué à l'habitat et au logement, et notifiées aux bailleurs.

Parallèlement les opérations sont présentées en bureau communautaire. Le plan de financement validé permet ainsi d'acter les subventions CASA et Etat.

Ainsi la CASA procède à l'affectation des aides pour le compte de l'Etat, pour les crédits délégués ainsi que pour son propre compte sur l'enveloppe de son budget Habitat dédiée aux financements des opérations de logements sociaux.

D'une manière générale, ce processus engagé très en amont a contribué à dynamiser la production de logements qui, dès la première année de délégation, a atteint des objectifs relativement ambitieux.

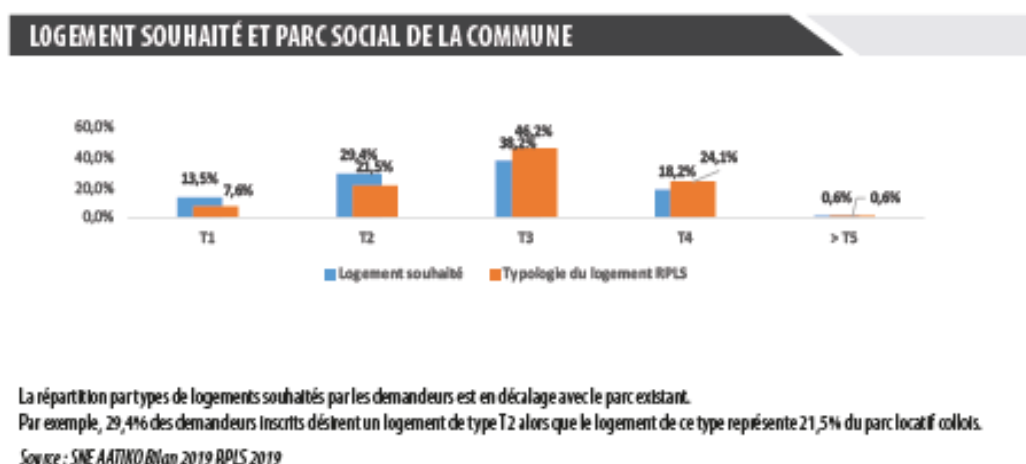
5. Outils observations

Le Programme Local de l'Habitat 2012-2017 a permis l'élaboration de différents observatoires tels que les observatoires du marché immobilier privé dans le neuf et l'ancien, du parc locatif social, de la demande de logement locatif social, des loyers du parc privé (via ADIL 06) et du foncier.

Ces différents outils d'observation assurent une évaluation permanente de la situation de l'habitat sur le territoire et constituent une véritable aide à la décision et à la conduite stratégique du PLH (Observatoire de la demande de logement social, suivi de la production de logements jusqu'à la livraison, suivi des communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU).

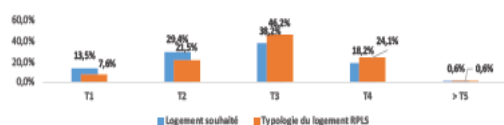
En effet, ces outils permettent d'ajuster au mieux les besoins en matière de production de logements (logement locatif social, logement intermédiaire, ou logement en accession sociale à la propriété.)

L'observatoire du parc social est une réelle plus-value pour l'EPCI délégataire car il permet une connaissance fine du parc social, connaissance des demandeurs, de croiser l'offre et la demande au service des projets des communes.



La CASA élabore, par exemple, chaque année, une fiche communale de l'état de la demande en logement locatif social. Cette fiche, permet ainsi d'ajuster au mieux les programmes à venir, en lien avec les opérateurs, afin de répondre au plus juste à la demande (financements, typologie...).

LOGEMENT SOUHAITÉ ET PARC SOCIAL DE LA COMMUNE



La répartition par types de logements souhaités par les demandeurs est en décalage avec le parc existant.
Par exemple, 29,4% des demandeurs inscrits désirent un logement de type T2 alors que le logement de ce type représente 21,5% du parc locatif colcois.
Source : SNE AATMO Bilan 2019 RPLS 2019

TENSION DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

LA COLLE-SUR-LOUP	Demandes 2019	Attributions 2019	Tension
	170	56	3,0

Taux de tension de la demande de la commune de LA COLLE-SUR-LOUP en 2019 : 9,3.
Source : SNE AATMO Bilan 2019

ATTRIBUTIONS



Les données sur les attributions sont à prendre avec précaution car elles sont déclaratives et à un instant «t».
Source : SNE AATMO Bilan 2019

LIVRAISONS 2019

Programme	Nombre de logements
Résidence Essentiels	23
Hauts Jardins	25
Colcoeur Azur	10
Total	58

Source : CASA DNL Bilan 2019



LA COLLE-SUR-LOUP



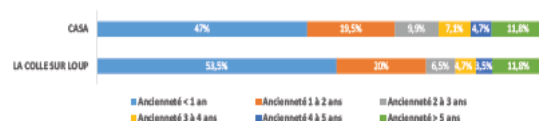
LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL AU 01/01/2020

Point méthode / Régime
Le SNE Système National d'Enregistrement s'appuie sur des données déclaratives apportées par les demandeurs. Ces données extraites du fichier SNE sont traitées par la société AATMO Conseil. Elles portent sur le nombre de demandes actives de l'année écoulée (du 01/01/2019 au 31/12/2019). Afin d'apprécier la tension du marché du logement, elles sont établies à partir du 1^{er} choix de la commune demandée et non par gradient enregistré.
L'étude permet de comparer les indicateurs de la demande de la commune demandée (LA COLLE-SUR-LOUP) avec ceux de la CASA.

DEMANDES EN ATTENTE

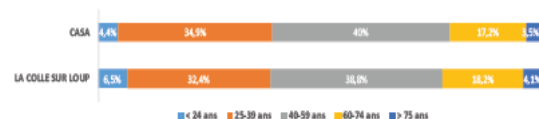
En 2019, 170 ménages inscrits comme demandeurs de logement social ont choisi la commune de La Colle-sur-Loup en premier choix, soit une hausse de 15,6 % par rapport à 2018.
À l'échelle de la CASA, le nombre de ménages demandeurs de logements sociaux s'élève à 5928 (au 01/01/2020).

ANCIENNETÉ DE LA DEMANDE



Source : SNE AATMO Bilan 2019

ÂGE DU DEMANDEUR



Source : SNE AATMO Bilan 2019

II. Le parc privé – modalités organisationnelles

Concernant le parc privé, la CASA s'est engagée dans un conventionnement de type 2 conclue avec l'Anah en 2015.

L'instruction des dossiers et le versement des subventions correspondantes relèvent de la délégation locale de l'Anah, le délégataire ayant en charge l'élaboration de son programme d'action territorial (PAT) dans le cadre de la mise en œuvre des politiques nationales en matière de rénovation de l'habitat, du suivi des objectifs et des enveloppes déléguées.

Ce type de conventionnement a néanmoins nécessité la mise en place d'un partenariat renforcé avec les services de l'Anah et des modalités organisationnelles en termes de moyens.

A noter que dès son premier Programme Local de l'Habitat (2004-2009), la CASA a développé des actions ambitieuses sur le parc privé avec la mise en place d'une opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Cohésion sociale (OPAH CS) (2009-2014) sur son territoire et aidé financièrement l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU) n° 1 de Vallauris (2004-2009)

Ces dispositifs incitatifs ont été renouvelés dans le cadre du second PLH (2012-2017) avec la mise en place du Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat (PIADH) (2015-2018) et de l'OPAH RU n°2 de Vallauris entre 2011 et 2016.

1. Bilan des moyens : organisation interne

Courant 2015, la Direction Habitat Logement procède au recrutement d'un ETP (équivalent temps plein) en qualité d'instructeur du parc privé et notamment en charge :

- De l'animation des dispositifs opérationnels en cours sur le territoire de la CASA (PIADH /OPAH RU),
- De la préparation du dialogue de gestion avec l'Anah relatif aux objectifs et enveloppes financières,
- Du reporting de l'activité et pré-instruction des aides en lien avec l'Anah,
- De l'accompagnement des communes de la CASA dans leurs missions de lutte contre l'habitat indigne.

Comme indiqué précédemment, une réorganisation en interne initiée en 2019, a permis de mettre en place une polyvalence avec 2 autres ETP, notamment sur les missions d'instructions des dossiers et du suivi des plaintes dans le cadre de la lutte contre l'Habitat Indigne.

2. Bilan des moyens : partenariats et ingénierie

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de type 2, la CASA a mis en place des échanges très étroits avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 06).

En effet, l'instruction étant réalisée par les services de la DDTM 06, et les sessions techniques d'agréments, en binôme entre la CASA et la DDTM 06, le partenariat est nécessaire au bon

fonctionnement de la délégation et l'instruction des dossiers (échanges sur les dossiers, organisation des sessions techniques, partage d'information sur l'instruction des dossiers...).

Par ailleurs, tout au long de l'année, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a mis en place, comme pour le parc public, des clubs habitat. Ces réunions mensuelles, en plus d'acter les enveloppes et objectifs annuels de chaque territoire, permettent un dialogue et des échanges sur les pratiques de chaque territoire délégataires.

De plus, concernant le parc privé, la DREAL a souhaité réaliser des réunions spécifiques sur cette thématique en invitant les délégataires des aides à la pierre. Ces réunions appelées les « CAPACA » ont permis de développer plus en détail les actions et dispositifs sur le parc privé et de mettre l'accent sur le retour d'expérience des territoires.

Dans ce cadre, la CASA a pu, mettre en place des partenariats et tisser des liens avec les autres délégataires. Par exemple, pour l'accompagnement de la commune de Vallauris dans la mise en place de l'OPAH RU, la CASA a pu échanger avec la Communauté d'Agglomération Dracénoise sur l'élaboration du cahier des charges pour le recrutement de l'opérateur.

De la même manière, pour la mise en place du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC), la CASA a échangé avec la Métropole Nice Côte d'Azur sur des aspects techniques et de suivi du dispositif.

Que ce soit en opération programmée (Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat) ou bien dans le diffus (depuis mi 2018), la CASA est l'interlocuteur privilégié des opérateurs et autres partenaires sur le territoire. Cette proximité permet une meilleure communication avec les acteurs et une meilleure efficacité dans la gestion des projets.

Concernant la lutte contre l'habitat indigne, la CASA a souhaité être au centre des échanges et être un facilitateur entre tous les acteurs (Communes, SCHS, ARS, ADIL, PDLHI...) afin de :

- Mutualiser des compétences développées par les communes et par l'Etat dans ce domaine,
- Mettre en réseau des personnes ressources afin que les communes puissent être accompagnées,
- Mettre en place un suivi des situations, des réunions régulières avec les communes et le PDLHI,
- Mobiliser les financements ANAH / CASA pour inciter à la rénovation de logement très dégradés,
- Informer les locataires les bonnes pratiques d'usage de leur logement via un guide des usages ou des réunions d'information et sur leurs droits et devoirs.

Grace aux connaissances assimilées au fur et à mesure de la délégation, la CASA a pu conseiller et guider certains projets communaux en rapport avec l'amélioration de l'habitat, comme celui porté par le CCAS d'Antibes pour accompagner les seniors dans le cadre de leur demande de subvention et de réalisation des travaux d'adaptation de leur logement.



3. Modalités d'instruction

La délégation des aides à la pierre de type 2 est un format de délégation où l'Anah (délégation locale) conserve l'instruction technique des dossiers à l'agrément et au paiement.

Le délégataire quant à lui :

- Est responsable des enveloppes budgétaires, de la consommation des enveloppes allouées, des agréments délivrés et de tout autre sujets d'actualité.
- Rédige son Programme d'Action Territorial (PAT) qui est le document annuel d'orientation pour le parc privé. Le délégataire doit s'adapter en permanence aux priorités nationales et aux évolutions réglementaires dans ce domaine qui fluctuent d'une année sur l'autre.
- Organise et Anime les Commissions Locales d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

Les modalités d'instructions sont les suivantes :

- **Demande de subventions et de mise en paiement:**
 - Demande de subventions réalisées par l'opérateur auprès de l'Anah.
Ces demandes de subventions étaient réalisées par voie postale avant 2018 et sont aujourd'hui réalisées sur la plateforme numérique *monprojet.anah.gouv.fr*.
 - L'instruction technique du dossier est réalisée par l'Anah.

- Les dossiers sont ensuite partagés et étudiés avec la CASA avant l'agrément (échanges de fonds, écrêtement des subventions...).
La CASA dispose d'un accès aux logiciels d'instruction en consultation (OPAL, infocentre...).
- Une fois le dossier agréé, la notification est signée par le Vice-Président en charge de l'Habitat et du Logement de la CASA puis envoyée au pétitionnaire par l'Anah.
- Les dossiers sont ensuite mis en paiement par l'Anah.
La CASA dispose d'un accès aux logiciels d'instruction en consultation (OPAL, infocentre...) lui permettant de connaître l'avancement du paiement des dossiers et de payer le plus rapidement possible les aides sur fonds propres de la CASA.

4. Délivrance des notifications agréées

Les commissions locales d'amélioration de l'Habitat (CLAH) qui réunissent les représentants locaux de l'Anah, les professionnels de l'habitat et des élus sont organisées par la CASA en lien avec la délégation locale de l'Anah.

Jusqu'en 2017, les CLAH avaient pour rôle principal de donner un avis et de valider les demandes de subventions des propriétaires et des copropriétés. De plus, la CLAH validait le Programme d'Action Territorial (PAT). Ces commissions régulières permettaient de réunir différents acteurs du parc privé afin de communiquer sur les actualités de l'Anah et de la CASA.

Toutefois, les évolutions réglementaires ont modifié ce fonctionnement. Afin de fluidifier le traitement des dossiers et de limiter les délais d'instructions, les CLAH ne sont désormais réunies que pour le vote du PAT et à minima une fois par an pour faire un bilan des dossiers agréés durant l'année.

Les dossiers de demande de subventions de propriétaires sont désormais agréés en CLAH « technique ». Celle-ci sont organisées par la CASA et l'Anah, une fois par mois environ, soit par téléphone ou par échange de mail.

En plus de la dématérialisation des procédures, ces CLAH « Techniques » permettent d'agréer les dossiers plus régulièrement et donc d'accélérer l'instruction des dossiers.

Concernant la dématérialisation des procédures souhaitée par l'Anah Centrale, avec un déploiement sur les années 2018 et 2019 sur tout le territoire français, la CASA s'est associée à l'Anah 06, aux autres collectivités délégataires, aux partenaires concernés, pour mettre en place cette dématérialisation à l'échelle du département.

Cet important travail de fond, ou de nombreux ateliers ont été organisés, a permis d'échanger et de rédiger une charte « des bonnes pratiques ». Cette charte intègre à la fois la dématérialisation des procédures et également la simplification de l'instruction des dossiers.

5. Outils observations Parc Privé

En plus de l'accès aux statistiques issues des logiciels d'instruction de l'Anah, la CASA dispose des tableaux de suivi des logements agréés et conventionnés.

En effet, la mise en place des dispositifs d'OPAH et de PIADH ont permis à la CASA de disposer de nombreuses données et statistiques sur le parc privé :

- Un tableau de suivi de tous les dossiers engagés, en cours et soldés durant la délégation,
- Un tableau de suivi des logements conventionnés,
- Les contacts des propriétaires du PIADH, des OPAH...,
- Une base de données et des cartographies sur les logements vacants,
- Une base de données sur la copropriété intégrant le registre national des copropriétés et les fichiers de dégradations des copropriétés,
- Un tableau de suivi de l'habitat indigne et des plaintes recensées.

III. Le parc public – bilan quantitatif

1. Un Marché immobilier tendu

La CASA située à l'ouest du département des alpes maritimes regroupe 24 communes et 176 069 habitants selon le dernier recensement INSEE de 2016.

La CASA s'est aussi (source INSEE 2016) :

- 127 939 logements dont 81 624 résidences principales,
- 58.3 % de propriétaires occupants,
- 37.6 % de propriétaires bailleurs,
- 10 communes, sur 24 soumises à l'article 55 de la loi SRU, dont 1 commune avec un taux de LLS supérieur à 25%,
- 9276 logements sociaux au 01/01/2019 d'après l'inventaire SRU, soit un taux SRU de 11.4 %, dont 4660 LLS pour Antibes la ville centre (soit 50.2% du parc de logements locatifs sociaux de la CASA).

Sur la CASA et notamment sur la bande littorale (secteur Antibes), le prix moyen d'acquisition dans le neuf est en moyenne de 5670 € /m² (source observatoire adéquation bilan 2018) et un loyer médian dans le parc privé qui se situe autour de 14 € /m² (source observatoire des loyers ADIL 06 -2018).

Dans un secteur tendu ou le foncier est rares et cher, le logement représente un enjeu majeur pour la CASA tout comme l'emploi et les déplacements.

La CASA s'est donc mobilisée en mettant en œuvre tous les outils nécessaires pour contribuer au développement de l'offre de logements afin de répondre à la diversité des besoins (soutien financier, encadrement des prix des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), ingénierie, accession sociale à la propriété, outils d'observation etc..).

2. Objectifs et agréments

Les objectifs déclinés dans la convention-cadre Etat /CASA 2015-2020 sont ceux fixés par les lois n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social traduits dans l'article L-302-5 du CCH, soit :

- 6467 logements sociaux dont 1938 PLAI, 3557 PLUS, 972 PLS,
- 300 logements en PSLA,
- 8 logements en Résidence sociale (Grand Pin) ainsi qu'un projet de pension de famille de 20 lits.

La CASA s'est quant à elle engagée dans son PLH 2012-2017 à la réalisation de 6216 logements dont :

- 3588 LLS, soit 598 logements locatifs sociaux par an,
- 348 logements en PSLA, soit 58 logements par an.

Le bilan présenté est réalisé à partir des éléments du bilan du PLH 2012-2017 prorogé de deux ans, soit sur la base de 2840 logements locatifs sociaux agréés sur la période 2015-2019.

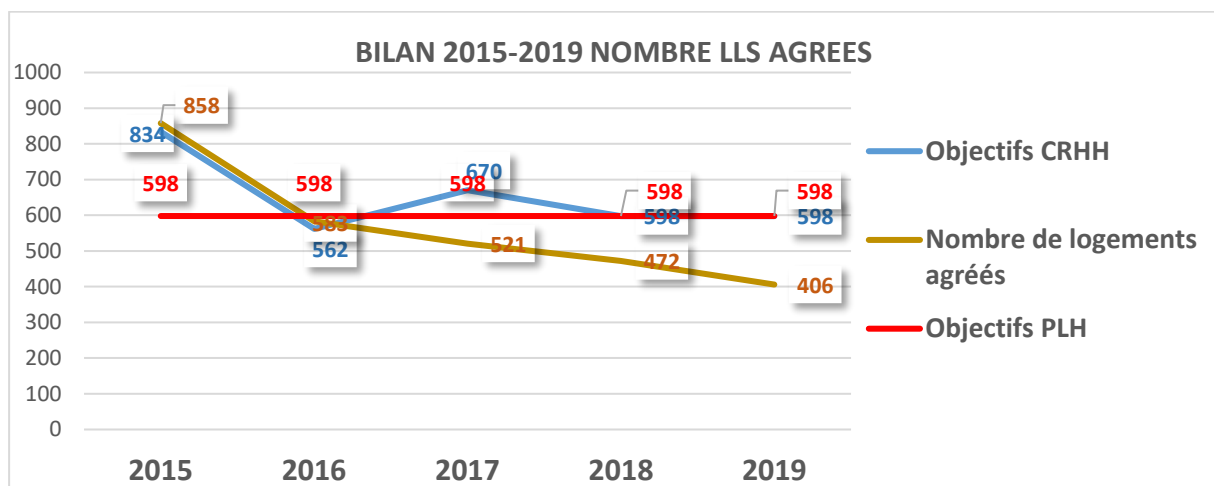
Pour mémoire les objectifs du PLH 2012-2017 prorogé jusqu'en 2019 représentent 598 logements /an, soit un total de 4794 LLS et 2990 LLS pour la période 2015-2019.

A noter que les objectifs du PLH, s'ils étaient conformes à la loi SRU lors de son élaboration (20% des RP en 2020), n'ont cependant pu être atteints au regard des nouveaux objectifs SRU (25% des RP en 2025).

Toutefois dans le cadre de la DAP, les objectifs négociés avec l'Etat annuellement, et réajustés par rapport aux objectifs « théoriques » de la convention cadre, sont très proches des objectifs du PLH 2012-2019.

Année	Objectifs de réalisation convention cadre	Objectifs réajustés annuellement par avenant	Nombre de logements agréés
2015	1077	834	858
2016	1078	562	583
2017	1078	670	521
2018	1078	598	472
2019	1078	598	406
TOTAUX	5389	3262	2840

Le bilan fait donc état de 2840 logements sociaux agréés dont 1077 sur la ville centre Antibes Juan les Pins. La moyenne annuelle correspond à 568 logements sur la CASA et 215,4 logements sur la ville d'Antibes.



Au regard de la programmation, et sur la période 2015-2019, les objectifs de production de logement locatif social ont quasiment été atteints malgré d'importants changements de contexte.

- 2840 logements agréés sur la période 2015-2019 pour un objectif Etat de 3262 logements, soit 87 % de réalisation.
- Ce qui représente plus de 94 % de réalisation des objectifs du PLH 2012-2019, fixés à 2990 logements locatifs sociaux.

L'effort de production a été soutenu malgré :

- La baisse des financements de l'Etat qui a recentré ses aides uniquement sur les logements PLAI et l'acquisition amélioration,
- Les évolutions règlementaires qui ont impacté fortement les bailleurs (Réduction du loyer de solidarité, fusions des organismes, variation taux de TVA),
- Des contraintes économiques, qui ont conduit la CASA, à redéfinir ses règles de financement par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2018 *au regard du pacte financier demandé par l'Etat au titre de l'année 2018*, et des réflexions menées dans le cadre de l'élaboration de son 3^{ème} PLH en matière de production de logements sociaux.

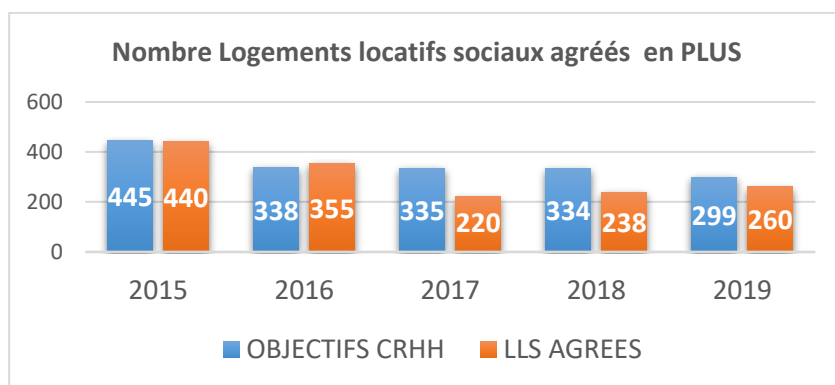
3. Produits (PLUS /PLAI /PLAI adapté/ PLS) et usufruit locatif social (ULS)

La programmation de logements locatifs sociaux a permis de répondre au plus près des objectifs annuels de la délégation par type de produits mais sont très éloignés des objectifs théoriques de la convention cadre sur la même période : 2964 PLUS, 1615 PLAI et 810 PLS.

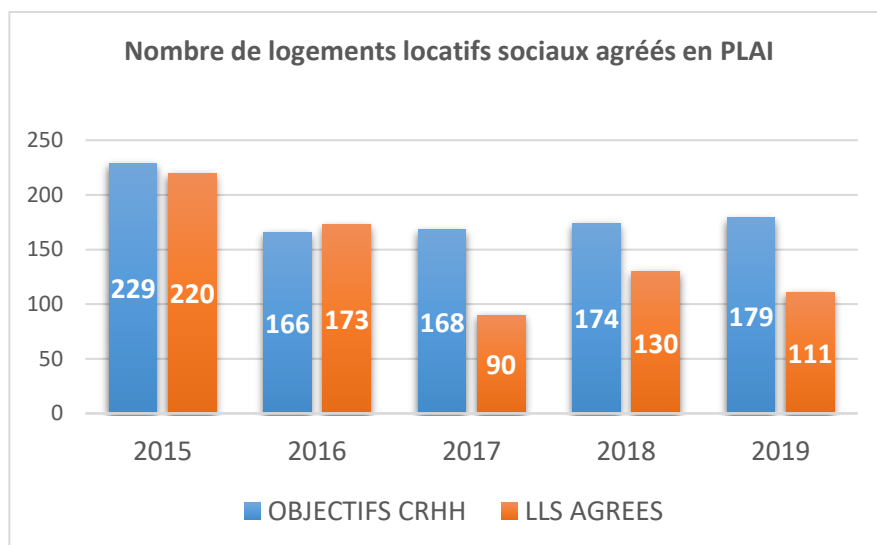
Au regard des opérations agréées pendant la période 2015-2019, on constate une variabilité du nombre de logements agréés en PLAI, PLUS et PLS selon l'année.

Concernant les logements agréés en PLUS, 2964 logements ont ainsi pu être réalisés sur cette période. En 2016, l'objectif de réalisation est dépassé. En effet, plusieurs programmes ont été agréés avec un nombre important de logements PLUS :

- Les Bourrelles du bailleur 3F Immobilière Méditerranée sur Valbonne : 75 LLS dont 45 PLUS, 19 PLAI et 11 PLS ;
- Biotifull du bailleur HABITAT 06 sur Biot : 54 LLS dont 37 PLUS, 17 PLAI, 0 PLS ;
- Opération Fantino du bailleur ERILIA sur Antibes : 45 LLS dont 35 PLUS, 10 PLAI, 0 PLS ;
- La Bermone du bailleur CDC Habitat social sur Villeneuve Loubet : 62 LLS dont 37 PLUS, 20 PLAI, 5 PLS.



En ce qui concerne les logements PLAI agréés, l'année 2016 reste significative, les 4 programmes phares cités précédemment ont influencé le nombre de logements PLAI.

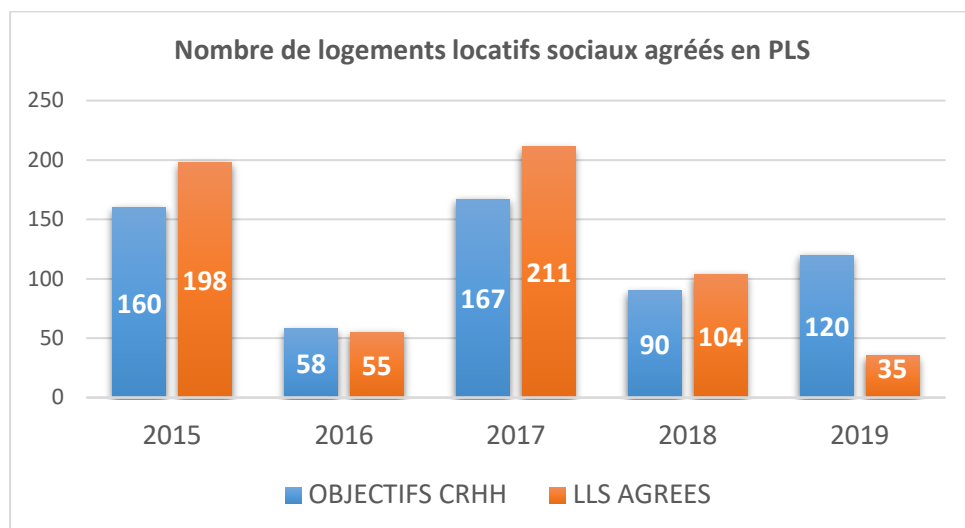


Des efforts ont été réalisés sur le PLAI, permettant de développer une offre adaptée à une part majoritaire de la demande enregistrée au SNE (57,9 % des demandeurs – source SNE Aatiko bilan 2019).

Par ailleurs et indépendamment du PLAI « classique », la CASA, lauréate de l'Appel à manifestation d'intérêt *Logement d'Abord* s'est attachée à développer à compter de 2018, une offre de logements en PLAI adapté (7 logements agréés) dans des programmes situés notamment en centre-ville, à proximité

des commerces et bien desservis par les transports en commun. Elle a par ailleurs développé ce type de produit pour la réalisation de deux pensions de famille : une sur Antibes et une sur Vallauris Golfe Juan.

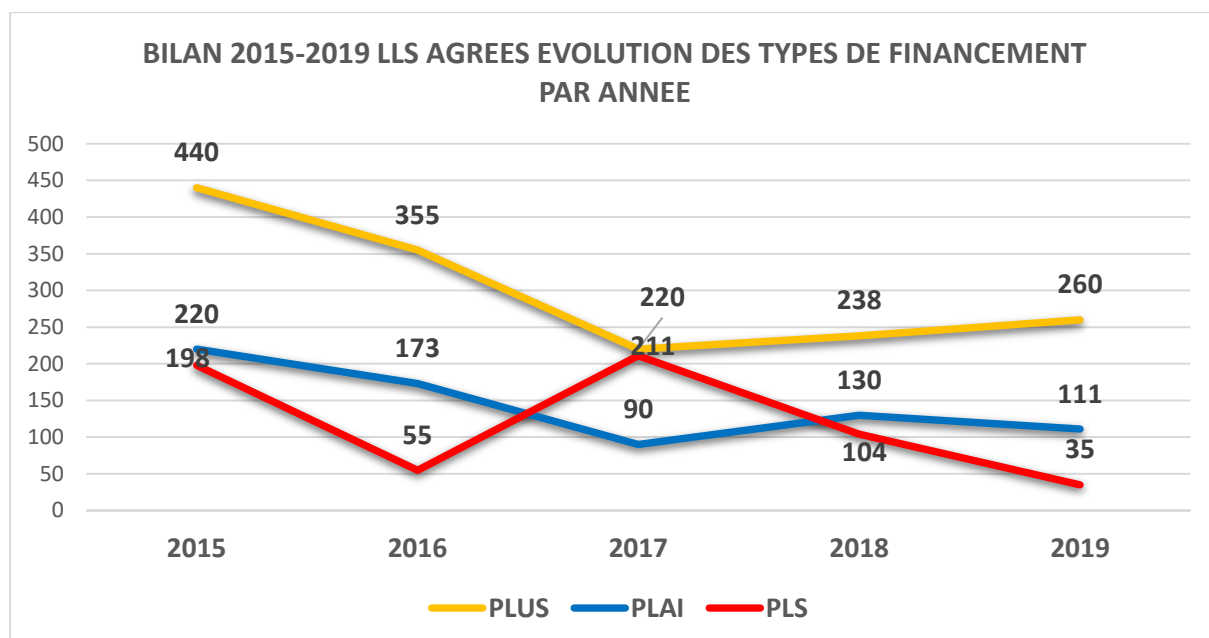
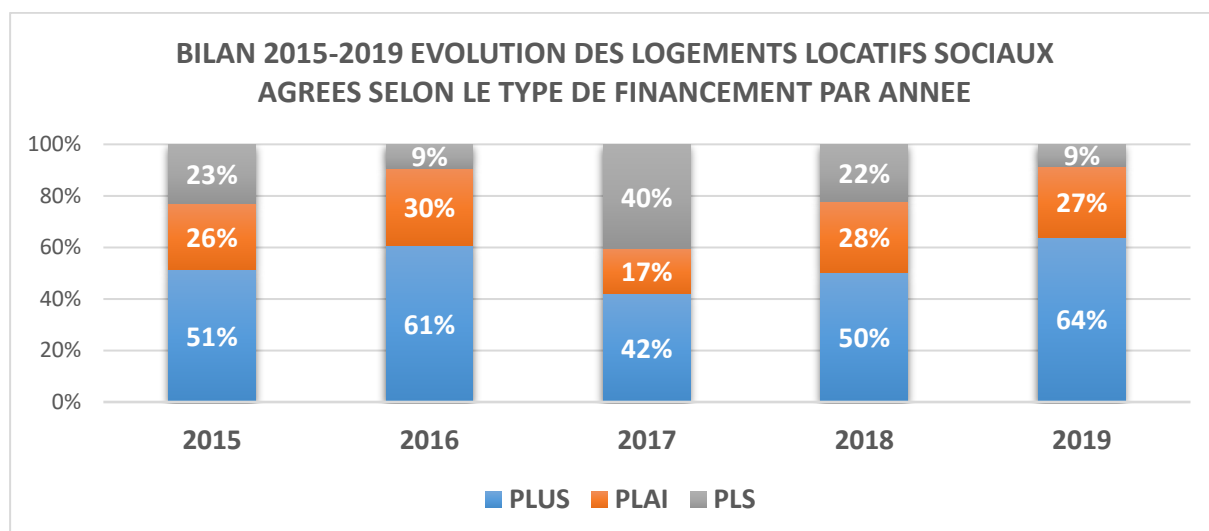
603 logements en PLS ont été agréés pour un objectif de 595 logements. Si ce segment à tendance à se développer en partie pour des raisons d'équilibre d'opération, il convient toutefois de préciser que les logements familiaux agréés en PLS représentent un volume de 462 PLS (soit un taux de réalisation sur les seuls logements familiaux de 78%). Les autres agréments délivrés concernent des Résidences Autonomie (141 PLS).



Les réalisations sont très disparates d'une année sur l'autre comme en témoigne les opérations ci-après :

- Programmes immobiliers en usufruit
 - en 2015, Résidence Cap Azur à Antibes: 27 PLS ULS.
 - en 2017, Résidence Sea Side Park à Villeneuve Loubet : 73 PLS ULS en acquisition amélioration.
- Résidences autonomie
 - en 2015, la résidence des maurettes à Villeneuve Loubet: 88 logements PLS
 - en 2017, la résidence Estérel Courbet à Antibes : 53 logements PLS
- Résidences intergénérationnelles :
 - en 2015, la résidence La Bastide des pins (Maison Marianne) à Roquefort les Pins: 86 LLS dont 43 PLUS, 17 PLAI et 26 PLS

Globalement, sur la période 2015-2019, le pourcentage des logements par type de financement est proche des objectifs du PLH 2012-2017 (65 % de PLUS, 25 % de PLAI, 10 % de PLS).



L'effort de production a été soutenu sur la période et sur les différents segments (notamment en faveur du PLAI) ce qui a permis de développer une offre de logements favorisant la mixité sociale. L'année 2017 concentre exceptionnellement une part plus importante de logements PLS liée à la réalisation de deux programmes d'envergure comptabilisant au total 126 logements.

- en 2017, Résidence Sea Side Park à Villeneuve Loubet : 73 PLS ULS en acquisition amélioration.
- en 2017, la résidence Estérel Courbet à Antibes : 53 logements PLS

Production de logements en usufruit locatif social (ULS) :

L'usufruit locatif social est basé sur le principe du démembrement de propriété consistant à séparer la nue-propriété (droit de disposer du bien sous réserve du respect des droits de l'usufruitier) de l'usufruit (le droit d'utiliser la chose et d'en récolter les fruits) :

- La nue-propriété est conservée par des investisseurs privés qui financent l'acquisition des terrains et la construction sans prêt aidé de l'État ;
- L'usufruit est ensuite acquis par un bailleur social qui met le bien en location, en perçoit les loyers et assure l'entretien de l'immeuble.
- Concrètement, l'investisseur fait l'acquisition de la nue-propriété d'un bien immobilier neuf et n'en supporte en moyenne que 60 % du prix, car il ne dispose pas, dans l'immédiat, de l'usufruit.

L'usufruit est acquis par un bailleur social qui supporte donc le coût d'acquisition de l'usage temporaire de l'ensemble immobilier à hauteur en moyenne de 40 % de son prix. Ce droit d'usufruit est consenti pour une durée minimale de 15 ans et, le plus souvent, 20 ans. Le bailleur social utilise le bien en le mettant à disposition de locataires sous plafond de ressources contre le versement d'un loyer.

Cet usufruit est temporaire, la durée étant fixée dans le bail. À terme, l'acquéreur de la nue-propriété récupère la pleine propriété du logement.

L'usufruit locatif social repose donc sur un montage juridique et financier particulier. Il permet de mobiliser les fonds d'investisseurs (particuliers ou institutionnels) pour produire des logements sociaux et intermédiaires gérés par des bailleurs sociaux, en particulier dans les agglomérations comme la CASA connaissant une tension foncière. S'il peut répondre ponctuellement à des besoins en logements locatifs, ce dispositif doit être utilisé avec précaution compte tenu de l'utilisation temporaire du logement à des fins locatives sociales.

Le principal avantage pour le bailleur social, c'est que ce parc de logement se constitue sans fond propre. Toutefois, ce dispositif n'a pas vocation à se substituer au logement pérenne, dans la mesure où le bailleur social a obligation de relogement des locataires à l'issue de la durée de l'usufruit et doit donc être utilisé de manière ciblée.

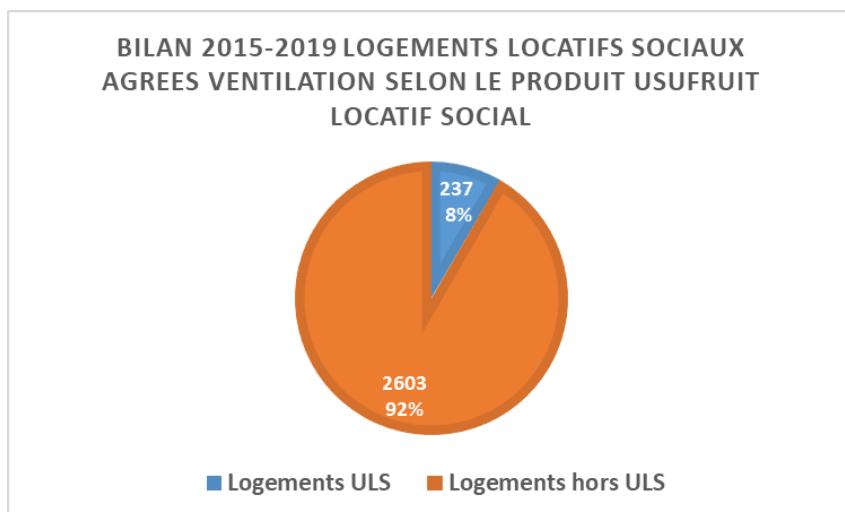
Dans le cadre de son PLH 2012-2017, la CASA, par délibération du 25 juin 2012 avait souhaité encadrer le prix de l'USL (< 900 € m²/shab parking compris), avec un maximum de 10 % de la production annuelle, et pour objectif de privilégier les logements en PLUS et PLS.

En 2015 le prix d'encadrement de la VEFA pour l'USL a été porté à 1080 € m² / parking compris sur 18 ans.

En 2018 dans le cadre des réflexions menées pour l'élaboration du 3^{ème} PLH et des nouvelles règles financières de la CASA, il est apparu nécessaire de redéfinir le cadre du développement de l'usufruit locatif social notamment dans les servitudes de mixités sociales et/ou les PLU dans un plafond maxi de 25 % de production annuelle de LLS.

Au regard du retour d'expérience et après concertation avec certains opérateurs d'ULS, il est apparu plus pertinent de mettre en place un plafonnement du loyer de sortie PLS (90 % du plafond de loyer PLS, hors charges) plutôt que d'encadrer le prix d'acquisition de l'USL.

Sur la période 2015- 2019, 207 logements en USL ont été réalisés (115 sur Antibes dont 24 en PLUS et 91 en PLS) et 92 (5 PLUS et 87 PLS) sur Villeneuve Loubet, dont une opération d'acquisition amélioration de 73 LLS en ULS (Sea Side Park).



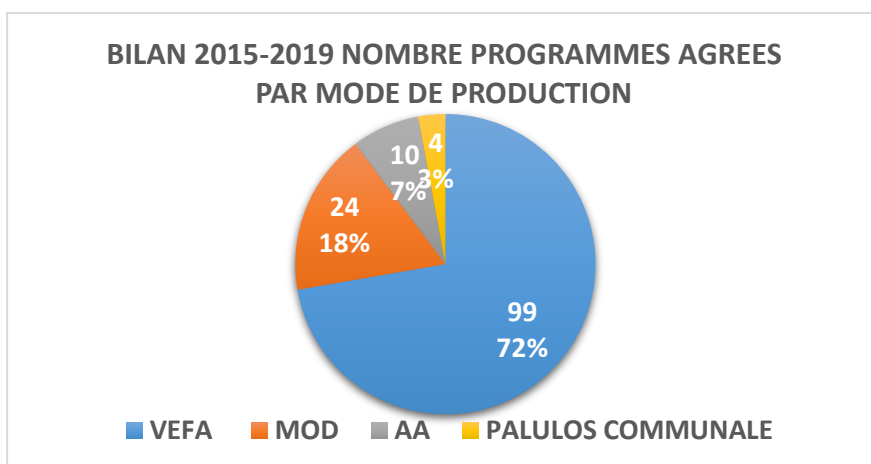
Le taux de logements sociaux agréés en usufruit représente seulement 8% sur le nombre de logements agréés.

4. Mode de production : Vente en l'état future d'achèvement (VEFA)- Maitrise d'ouvrage directe (MOD) - Acquisition Amélioration (AA)

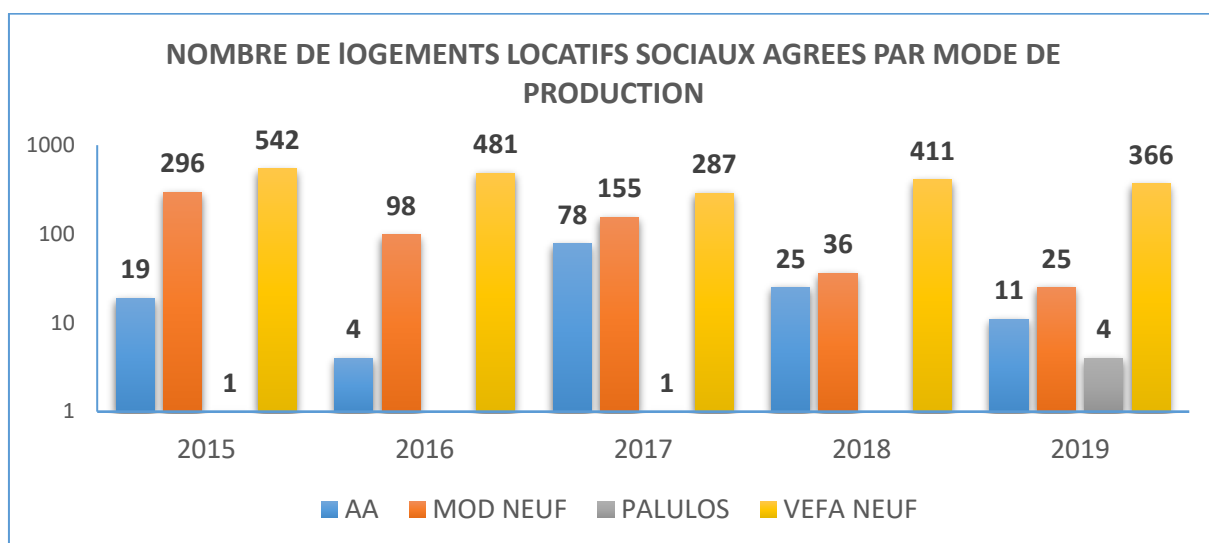
Le mode de production de logement social sur le territoire de la CASA s'est diversifié.

72 % des *programmes agréés* sont réalisés en VEFA, seulement 18 % en maitrise d'ouvrage.

Par ailleurs des acquisitions améliorations (7 %) et des réhabilitations de logements communaux (3%) (PALULOS) ont aussi permis de développer une offre complémentaire dans l'ancien.



Les logements en acquisition amélioration sont moins développés car ils sont plus difficiles à équilibrer en raison d'un coût de travaux bien plus élevé. De la même manière, les opérations en maitrise d'ouvrage directe fluctuent en fonction des opportunités foncières mais restent peu nombreuses sur le territoire compte tenu de la rareté du foncier et de son prix élevé.



Au regard du développement important de logements locatifs sociaux en VEFA, un dispositif d'encadrement de la VEFA a été mis en place par la CASA, ce qui permet une maîtrise des prix et de contrôle de la dépense publique.

Sur l'ensemble des opérations de logements sociaux réalisées sur la CASA, il a pu être constaté qu'au-delà de 2500 € TTC /m² SHAB, les opérations présentaient des difficultés en termes d'équilibre financier et ce malgré le niveau de subvention de la CASA et les fonds propres des bailleurs sociaux.

C'est dans ce cadre que la CASA a délibéré le 25 juin 2012 pour encadrer le prix de la VEFA à 2500€ TTC/m² SHAB. Cet encadrement a été ajusté par délibération en date du 28 juin 2018 à 2370€ HT afin de prendre en compte les variations du taux de TVA.

Toutefois, quelques dérogations ont été accordées pour des opérations justifiant de difficultés inhérentes au programme (réalisation d'un second niveau de stationnement en sous-sol, adaptation des espaces communs pour personnes en situation de handicap, implantation d'ascenseur des RDC+2, déclivité du terrain > à 30 % ou encore réalisation d'une 2^{ème} place de stationnement en sous-sol...).

Exemples :

- Poste Habitat Provence - Chemin du Puy à Antibes
- Habitat 06 – La Roseaie au Rouret
- Erilia – Pierres de Provence- Rouret
- Erilia – Cœur de Village – Roquefort les Pins
- Unicil – La Boussole- Biot

Par ailleurs et dans le cadre de l'analyse des prix de revient des opérations au moment du versement du solde des subventions, il a été constaté que si l'acte de vente était bien conclu au prix encadré de 2500€/m²/shab, certains bailleurs effectuaient par la suite, des travaux complémentaires conséquents à priori non intégrés dans leur cahier des charges (ex : pose de faïences, menuiseries intérieures, plomberie etc..). Ces dépenses faisaient l'objet alors d'un avenant à l'acte de vente, détournant en quelque sorte le prix d'encadrement de la VEFA et donc le prix de revient de l'opération.

C'est la raison pour laquelle, la CASA se réserve le droit de minorer sa subvention, en cas de non-respect des dispositions relatives à l'encadrement de la VEFA telles que définies dans la délibération cadre n°CC.2018.143 et dans le cas où des travaux complémentaires, ou honoraires, ou imprévus de plus de 3 % seraient constatés.

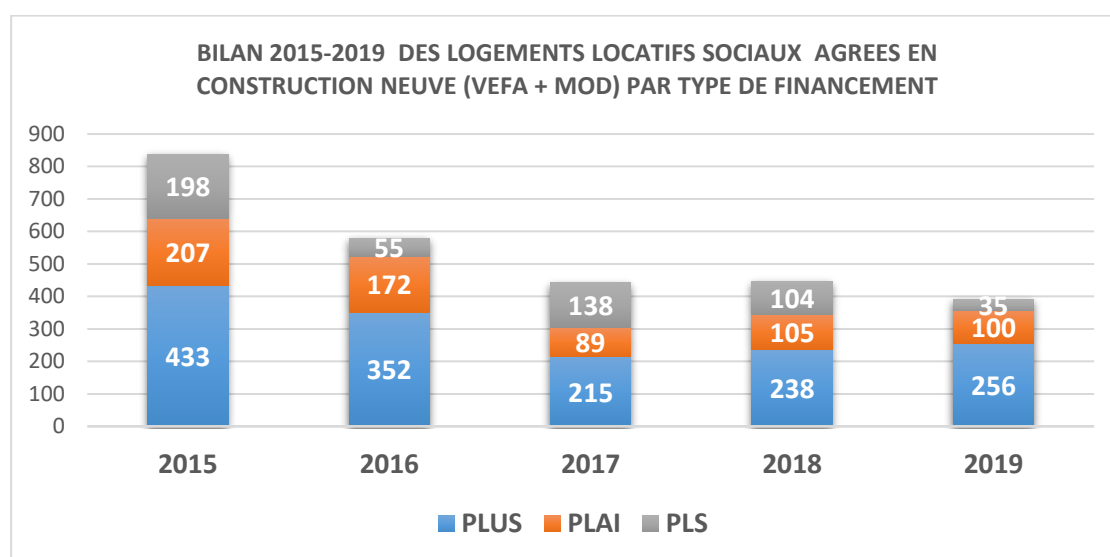
➤ Zoom sur la production neuve

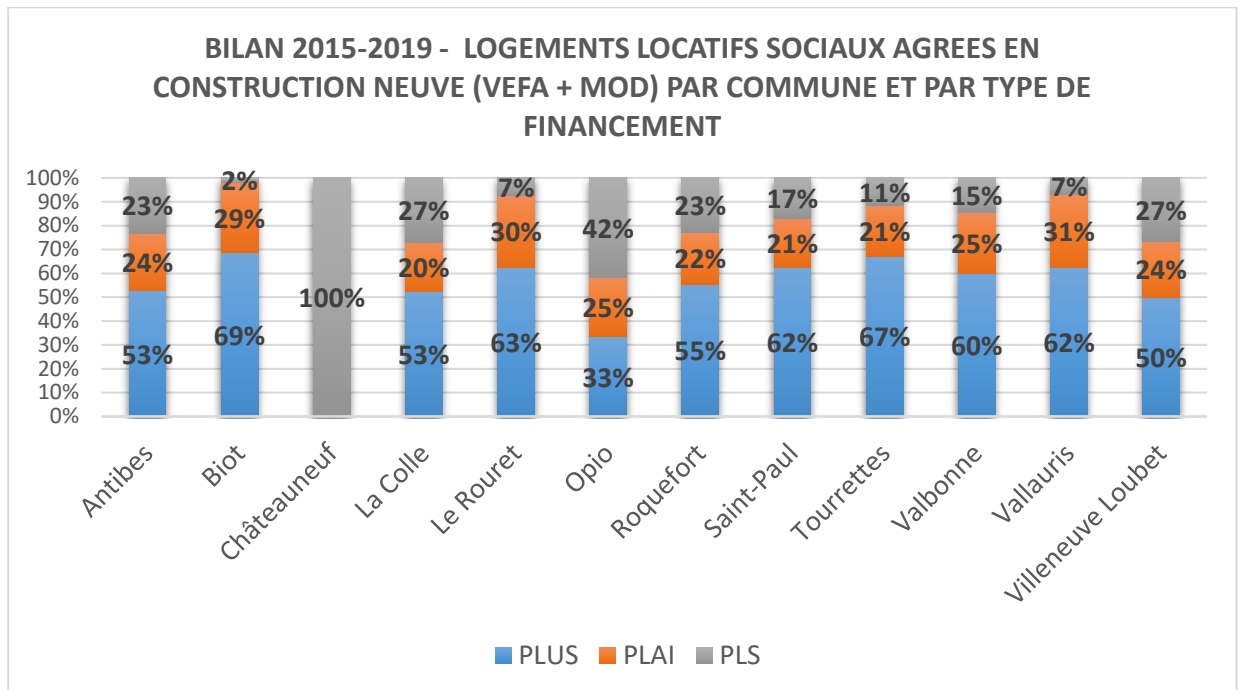
Sur le territoire de la CASA, le développement de l'offre de logement social se fait essentiellement en production neuve. 2697 logements sociaux ont ainsi été agréés en VEFA et /ou maîtrise d'ouvrage directe, représentant un volume de 123 opérations. Si l'essentiel de la production se situe sur la ville centre et les communes du littoral où les opportunités foncières sont plus nombreuses, on constate un développement, au fil de l'eau sur les communes du moyens pays.

Répartition par communes des logements réalisés en VEFA ou en maîtrise d'ouvrage directe :

Années	Antibes	Biot	Châteauf	La Colle sur Loup	Le Rouret	Opio	Roquefort	Saint-Paul	Tourrettes sur Loup	Valbonne	Vallauris	V-Loubet	Total
2015	363		2	26	38	8	126	38	20		26	191	838
2016	176	65		16		4				75	82	161	579
2017	265			37	45						29	66	442
2018	173	68	13	20				14	16		89	54	447
2019	66	81					62	1	25		104	52	391
total	1043	214	15	99	83	12	188	53	61	75	330	524	2697

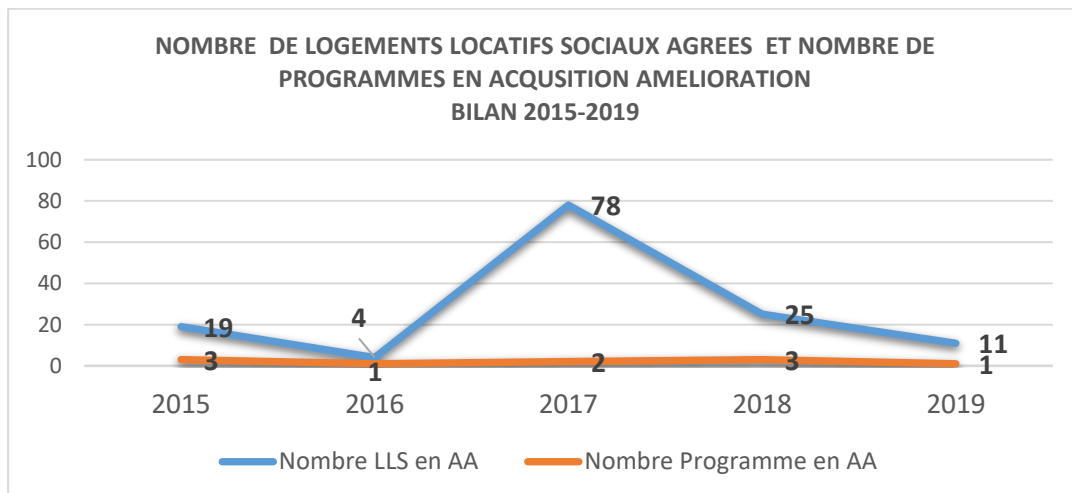
Si la programmation de logements n'a pas complètement respecté les objectifs en termes de répartitions de produits, les opérations neuves agréées ont cependant permis de répondre à la demande de logement social avec des efforts réalisés en faveur du PLAI.





➤ Zoom sur les acquisitions améliorations (AA)

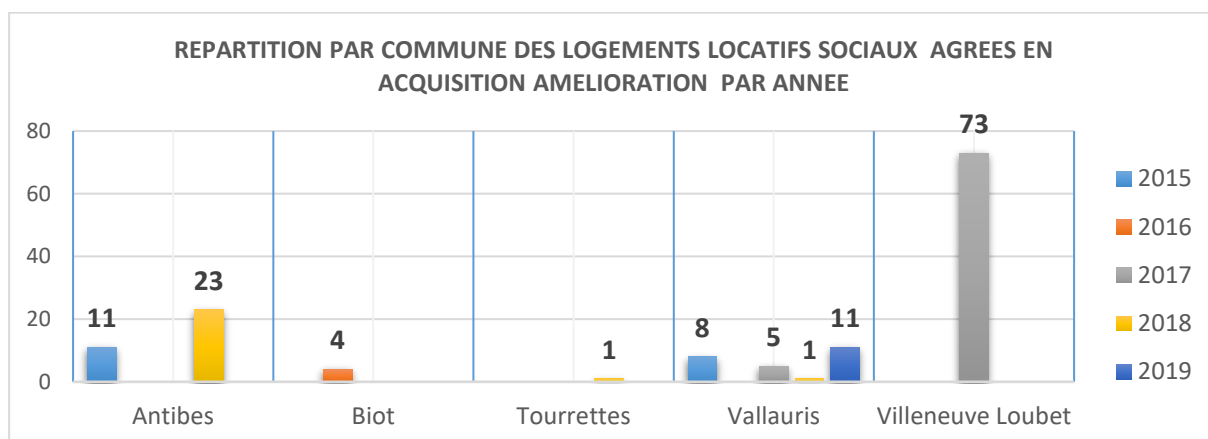
Sur la période 2015-2019, et comme évoqué plus haut, les opérations d'acquisition amélioration constituent une part peu importante, soit 7 % de la production de logements, soit 137 logements correspondant à un volume de 10 opérations.



Il s'agit souvent d'opérations complexes à réaliser pour lesquelles les coûts de travaux sont élevés et dont les équilibres financiers nécessitent une mobilisation importante de l'ensemble des partenaires financiers.

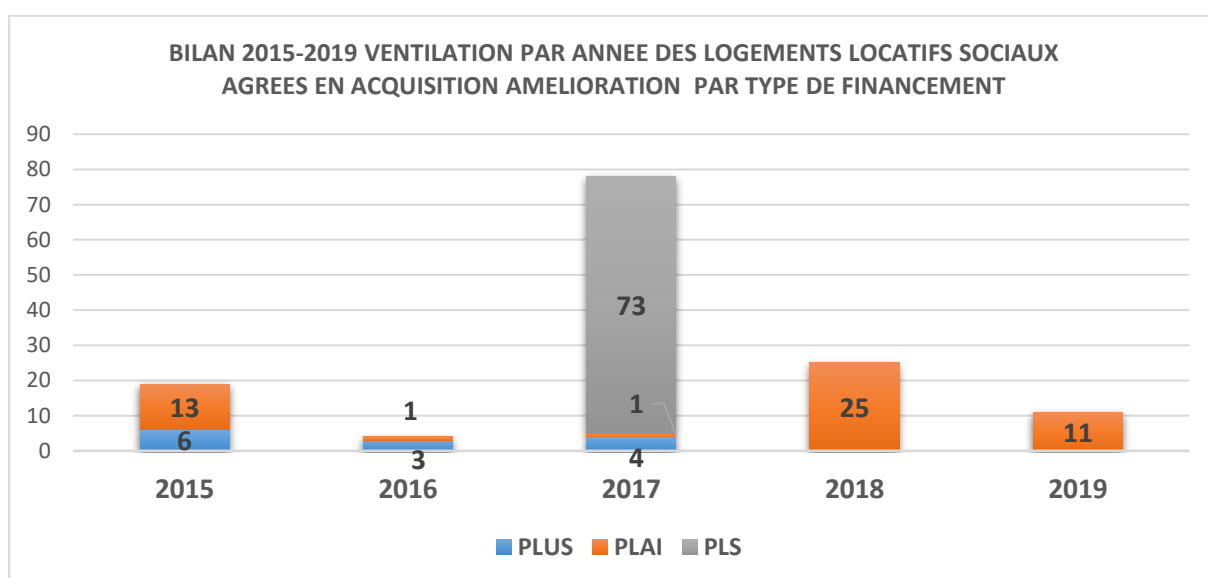
A noter que la plupart des opérations citées d'acquisition amélioration se situe dans les communes telles qu'Antibes, Vallauris et Villeneuve Loubet

D'autres opérations moins importantes en nombre de logements concernent souvent l'amélioration de logements communaux, via la mobilisation de la prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale (PALULOS communale). (Ex : Tourrettes sur Loup)

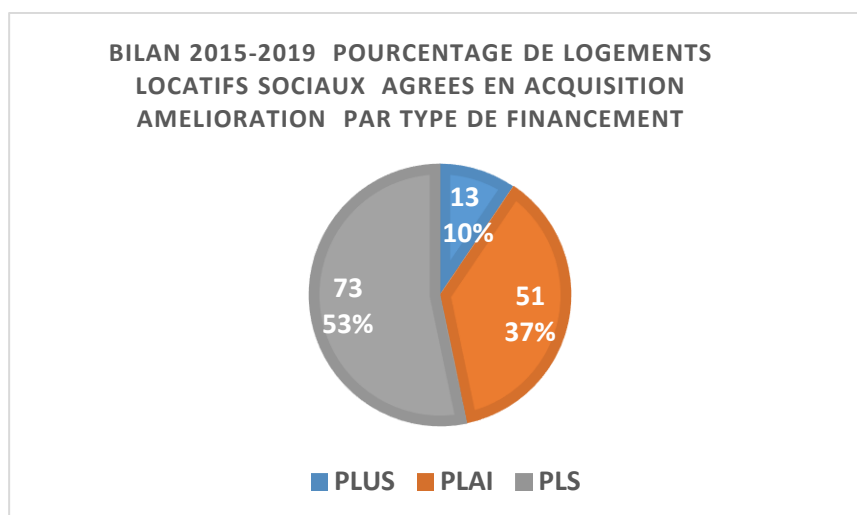


Ces opérations ont permis de répondre à des besoins spécifiques sur le territoire comme par exemple :

- En 2015, la résidence sociale « les Sables d'Argent » sur la commune d'Antibes destinée à héberger des saisonniers (11 logements PLAI).
- En 2017, le programme Sea Side Park issu de la réhabilitation d'une résidence de tourisme de 73 logements de type T1 en logements sociaux PLS en usufruit sur la commune de Villeneuve Loubet.
- En 2018, la pension de famille « La passerelle » sur la commune d'Antibes, (23 logements PLAI adaptés).
- En 2019, la transformation de la résidence sociale de l'ALFAMIF en pension de famille sur la commune de Vallauris Golfe-juan (11 logements en PLAI adapté).



A noter qu'indépendamment d'une opération spécifique en PLS Usufuit locatif social, 37 % des opérations en AA sont réalisées essentiellement en PLAI compte tenu des financements mobilisables plus conséquents, que sur les autres types de financement.



5. Produits spécifiques (PLAI adapté, logement séniors, résidence sociale)

La dynamique de programmation a permis le développement d'une offre de logements répondant à la diversité des besoins du territoire de la CASA et se répartissant ainsi qu'il suit :

Concernant le logement des séniors, des agréments relatifs à l'article 20 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV) de décembre 2015 ont été délivrés pour 61 LLS : 21 logements sur Biot et 40 logements sur Vallauris.

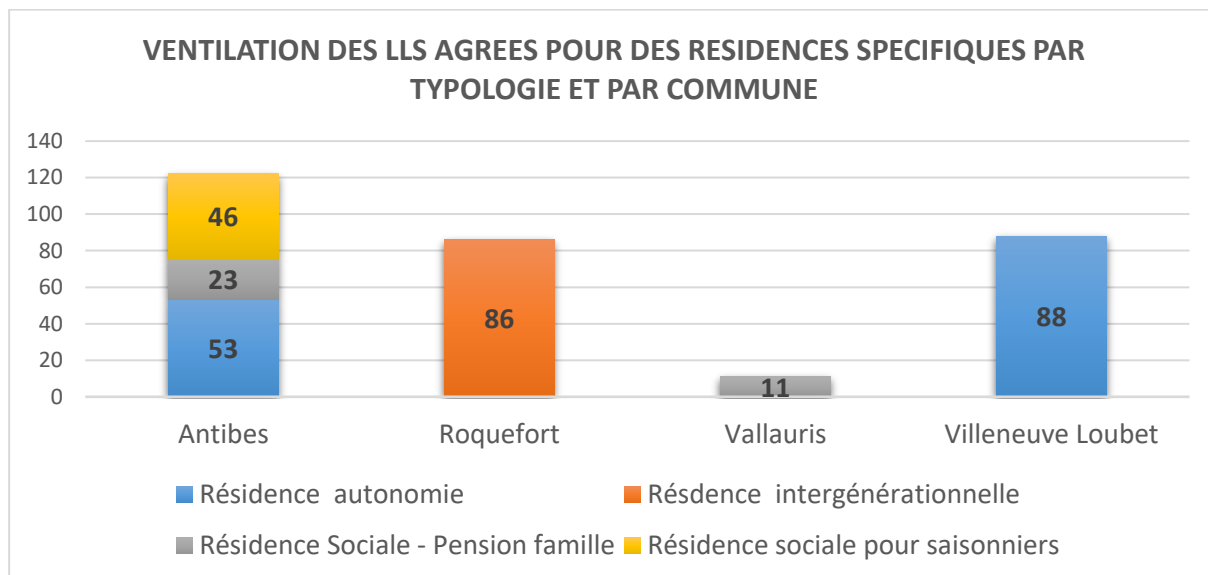
Par ailleurs, 141 logements au titre de **résidence autonomie** ont été agréés (53 logements sur Antibes réalisés par Sophia Antipolis Habitat et 88 logements réalisés par Logis Familial sur Villeneuve Loubet).

Enfin, une résidence intergénérationnelle a été agréée et livrée sur la commune de Roquefort les Pins (86 logements).

Concernant les résidences sociales, 4 projets ont été agréés : deux résidences sociales pour saisonniers (46 logements à Antibes) et deux pensions de famille (23 logements à Antibes et 11 logement à Vallauris- Golfe Juan).

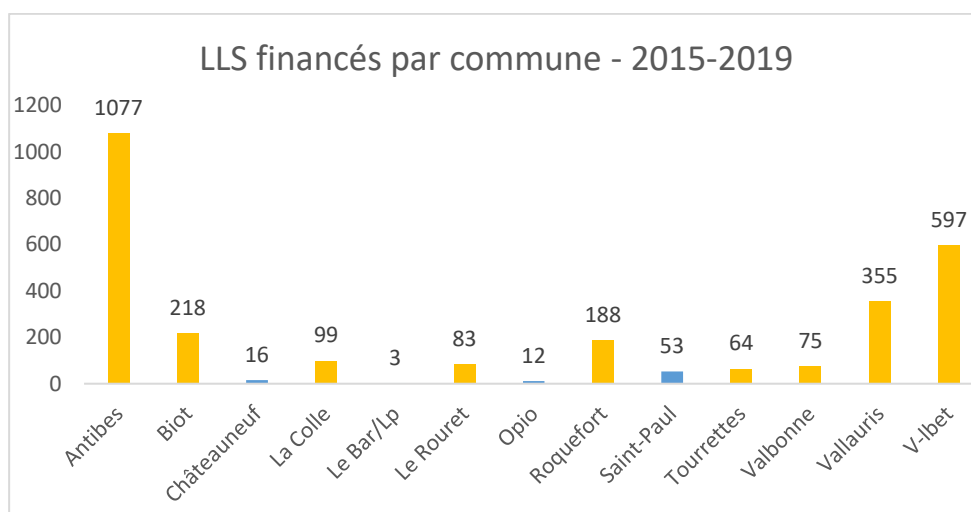
Concernant la sédentarisation des gens du voyage, 8 logements en PLAI adapté ont été agréés sur la commune de Vallauris.

Concernant la production de logement étudiant : des projets de logements étudiants avaient été agréés et livrés précédemment à la prise de délégation des aides à la pierre. La production de logements étudiants se réalisera avec le déploiement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) notamment sur des secteurs à enjeux d'ores et déjà identifiés, comme le secteur des 3 moulins sur la ville d'Antibes ou Saint Philippe à Biot.



6. Répartition territoriale

La délégation des aides à la pierre sur la période 2015-2019 a contribué à maintenir un effort de production sur l'ensemble du territoire de la CASA, y compris sur les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU (cf. graphique ci-dessous).



Communes SRU

Communes non SRU

Si la commune d'Antibes concentre une part importante de la production, l'offre de logement s'est également développée sur les autres communes du littoral et du moyen pays notamment dans le cadre d'appels à projets (Ex : Cœur de Village Roquefort les Pins, et Cœur Provence à Opio), d'acquisition amélioration (Ex : Rte de St Jean à Tourrettes sur Loup), ou de réhabilitation de logements communaux (Ex : Annexe de la Gendarmerie à Bar sur Loup).

En tant que délégataire, la CASA s'est attachée à respecter, d'une part une meilleure répartition de l'offre entre les communes, et d'autre part les besoins des ménages en demande de logement social en fonction de leurs ressources.

Quel que soit le mode de production (VEFA, MO ou AA), les agréments délivrés dans le cadre de la délégation ont permis de développer une offre de logement pour les ménages mais également pour des publics spécifiques (séniors, saisonniers, personnes en difficultés...), et de répondre ainsi aux besoins du territoire.

Livraisons des logements locatifs sociaux sur la période 2015-2019

Sur les 2840 logements agréés au titre de la délégation, 913 logements locatifs sociaux ont été livrés sur l'ensemble du territoire de la CASA.

A noter que sur la même période, le nombre total de livraisons s'élève à 1982 logements locatifs sociaux (logements ayant fait l'objet d'un agrément antérieur à la prise de délégation + logements agréés au titre de la délégation)

7. Autres produits : PSLA – LLI

➤ PSLA

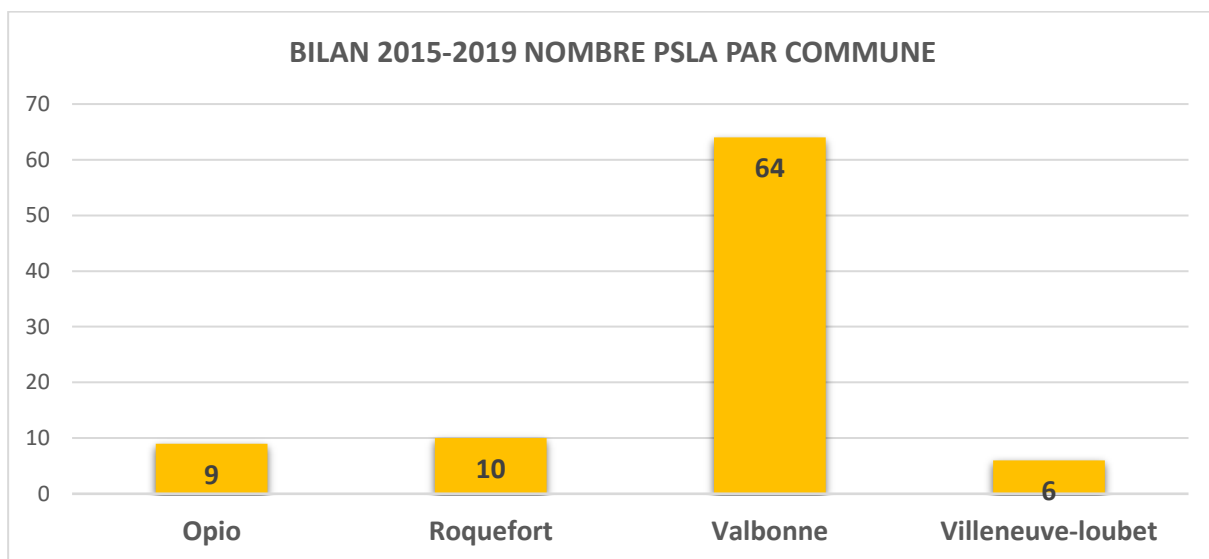
Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat.

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.

Afin de rendre la location-accession attractive pour des ménages dont les ressources sont modestes, un prêt conventionné dédié à ce type d'opérations sociales dans le neuf, le prêt social location-accession (PSLA), est créé en 2004.

Ce produit présente les mêmes avantages fiscaux que le PLS (TVA à taux réduit et exonération de TFPB).

Sur la période 2015-2019, 4 opérations ont été agréées en PSLA, correspondant à 89 logements (réservation d'agréments).



Sur ces 4 opérations : 2 opérations ont été commercialisées et livrées, avec la délivrance d'agréments définitifs (Opio et Roquefort) (soit 19 logements) et une opération est en cours de commercialisation (Villeneuve Loubet pour 6 logements).

Sur la même période, le nombre total de logements PSLA livrés s'élèvent à 34 logements (4 Logements ayant fait l'objet d'un agrément antérieur à la prise de délégation + 30 logements agréés au titre de la délégation).

➤ Logements intermédiaires

Au-delà des logements locatifs sociaux (PLUS/PLA i/PLS), il existe un autre produit pour lequel l'Etat accorde un conventionnement : le logement locatif intermédiaire

Le logement intermédiaire a été redéfini juridiquement par l'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 et ses caractéristiques sont :

- Etre situés dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du CCH,
- Bénéficier d'une aide, directe comme indirecte, de l'État, d'une collectivité locale ou d'une personne morale de droit privé ;
- Les revenus des candidats locataires ne peuvent pas dépasser un certain plafond, celui des biens financés par un prêt locatif intermédiaire (PLI) ;
- Le logement intermédiaire doit constituer la résidence principale du locataire ;
- Le montant du loyer est plafonné par décret.

Le programme de logements à loyer intermédiaire doit être intégré dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25% de surface (SHAB) de logements neufs en logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI-PLS-foyers personnes âgées ou handicapées, CHRS, logements en usufruit locatif social).

Le logement à loyer intermédiaire se positionne entre le logement social et le logement en parc privé.

Il s'adresse aux ménages dont les ressources dépassent le plafond de ressources pour un logement social, mais qui ne sont pas assez aisés pour accéder au parc privé.

Les loyers y sont généralement inférieurs de 10 à 20 % par rapport aux prix du marché. Les critères d'accessibilité à un logement intermédiaire sont précisés par la loi du 6 août 2015.

Le développement du logement intermédiaire constitue une opportunité intéressante sur le territoire compte tenu de la tension du marché et le profil d'une partie importante des salariés de la technopole

Les opérateurs mobilisés au niveau national pour ce type de produits sont favorables à leur développement sur le territoire.

C'est dans ce contexte que la CASA a souhaité prendre la délégation de compétence pour instruire les demandes d'agrément au titre du logement intermédiaire. Cette prise de délégation est effective depuis le 1^{er} janvier 2019 dans le cadre de l'avenant n°5 à la convention de délégation des aides à la pierre.

A ce jour, la CASA n'a pas mis en place d'encadrement spécifique sur le logement intermédiaire. De plus aucune subvention n'est accordée pour ce produit.

En 2019, 2 opérations en VEFA de logements intermédiaires ont été agréées (Antibes et St Paul de Vence), soit 36 logements.

8. Autres actions de la CASA : rénovation énergétique du parc public

Dans le cadre de la rénovation énergétique du parc public, la CASA a agréé plusieurs programmes de réhabilitation énergétique d'envergure entre 2015 et 2019 et notamment ceux de SEM Sophia Antipolis Habitat qui a par ailleurs réalisé 100 % de ses objectifs :

- Résidence les Jonquille – 108 logements
- Résidence les Oliviers – 29 logements
- Résidence les Silènes – 33 logements

La Résidence la Cité du Soleil située sur la commune de Vallauris Golfe Juan a également fait l'objet d'un agrément pour une réhabilitation énergétique de 186 logements.

Ces réhabilitations ont ainsi permis d'atteindre des niveaux de performance énergétique B et C d'améliorer le confort et de réduire de manière significative les charges des locataires.

9. Engagements financiers et mandatement des crédits Etat au regard des années de programmation

Sur la période 2015-2019 et dans le cadre des avenants annuels de gestion qui précisent notamment les objectifs et le montant des enveloppes allouées sur le parc public, les engagements financiers et les mandatements se déclinent ainsi qu'il suit :

Année de programmation	Enveloppe déléguée Etat	Montants des subventions Etat engagées (agréments)	Mandatement des subventions Etat agréées au 31.12.2019	% de mandatement
2015	2 388 560,00 €	2 333 560,00 €	1 111 480,00 €	47,63%
2016	1 985 000,00 €	1 881 960,00 €	357 688,00 €	19,01%
2017	1 126 040,00 €	915 200,00 €	161 780,00 €	17,68%
2018	1 727 330,00 €	1 568 300,00 €	24 960,00 €	1,59%
2019	2 230 220,00 €	1 285 335,00 €	0,00 €	0,00%
TOTAUX	9 457 150,00 €	7 984 355,00 €	1 655 908,00 €	20,74%

7, 9 M€ ont été engagés, avec une moyenne annuelle de 1 596 871 M€ d'engagement financiers sur la période 2015-2019. Les enveloppes de crédits ont été mobilisées auprès de la DREAL pour répondre à la demande des opérateurs.

IV. Le parc privé – bilan quantitatif

1. Un parc privé à enjeux multiples

a. *Un parc privé ancien, pour partie à occupation sociale*

Le présent document dresse un bilan des actions menées par la CASA en faveur du parc privé dans le cadre de la délégation de type 2.

Le diagnostic du PLH 2012-2017 a mis en évidence le rôle majeur du parc locatif privé dans les parcours résidentiels des ménages et soulignait des besoins persistants en matière d'amélioration de l'offre privée ancienne.

En effet, d'après les données filocom, et Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), le parc privé ancien est prépondérant sur la CASA (92 % de Résidences principales). On compte 60 % de ménages propriétaires occupants dont près d'un tiers (31 %) sont éligibles aux aides de l'Anah, dont 20 % sont très modestes et 32 % de ménages locataires qui, pour ceux dont les revenus sont modestes, ont des taux d'efforts importants.

Par ailleurs et si le parc privé est plutôt de bonne qualité, il présente des signes de fragilités qu'il faut anticiper pour garantir son attractivité sur le long terme à savoir :

- Peu de vacance structurelle, le parc privé dégradé est restreint (3% seulement) et reste concentré dans certains centres anciens
- Des enjeux d'amélioration de la performance énergétique et de lutte contre la précarité énergétique
- Présence de copropriétés désorganisées et potentiellement fragiles souvent de petite taille

b. Un marché locatif privé tendu et cher

Les loyers sur la CASA sont élevés, même s'ils n'atteignent pas les loyers de l'est de la métropole niçoise.

Le loyer moyen dans la CASA pour tous types de logements confondus est de 14,2 € en 2018 contre 13€ à l'échelle du département. En comparaison, le loyer moyen à Grasse est de 12 €/m² en 2018.

On constate cependant une géographie marquée des niveaux de loyer dans la CASA. En zone urbanisée, le loyer moyen varie de 12.9 à 15.9€ par m². Dans le secteur Haut Pays, le prix moyen du loyer est de 10.8€/m². C'est dans le quartier de la Marina à Villeneuve Loubet que l'on trouve le loyer le plus élevé (15.9€/m²) source : Observatoire des loyers des Alpes Maritimes Niveaux des loyers 2018.

Les loyers du marché sont élevés et ne correspondent qu'à une partie minoritaire des ménages cherchant un logement locatif. Ainsi le marché privé libre a du mal à répondre aux besoins des ménages les plus modestes, où dans des conditions souvent très contraintes : report sur des petites surfaces (T1), éloignement vers l'arrière-pays, qualité médiocre du logement.

c. Des outils pour optimiser et valoriser le parc existant

Face aux enjeux d'amélioration et de diversification du parc, la CASA a souhaité accompagner les propriétaires privés dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur patrimoine.

En 2015 et en partenariat avec l'Anah et la Région, un PIG, dénommé Programme Intercommunal d'Amélioration de l'Habitat (PIADH) a été mis en place en 2015 sur l'ensemble du territoire de la CASA avec pour objectifs la réalisation de 241 logements dont 73 propriétaires bailleurs et 168 propriétaires occupants. Le PIADH a permis ainsi la mobilisation d'une enveloppe financière (pour les travaux et l'ingénierie) de 4 411 860 € tous partenaires confondus, dont 1 278 743 € sur les fonds propres CASA.

Ce dispositif a donc permis de relancer une dynamique après la fin du dispositif d'OPAH de Cohésion Sociale en 2014.

Par ailleurs, la CASA a continué à accompagner financièrement l'OPAH RU de Vallauris 2011-2016 dans sa dernière année, ce qui a permis la réalisation de 57 logements réhabilités dont 39 Propriétaires bailleurs et 20 propriétaires occupants, ainsi que 50 copropriétés restructurées. (Source Anah)

Enfin la CASA a également participé financièrement à la structuration et à l'accompagnement d'une vingtaine de petites copropriétés désorganisées et fragiles de Bar sur Loup pour un montant de subventions de 22 140,62 €.

2. Objectifs et notifications agréées

Pour le parc privé, et sur la durée de la convention de délégation, les objectifs ont été fixés à 482 logements à réhabiliter dont 336 dossiers propriétaires occupants et 146 logements de propriétaires bailleurs.

Les avenants annuels à la DAP ont permis de réajuster les objectifs de la convention cadre, ainsi que les crédits délégués au regard du contexte national et des évolutions réglementaires.

Les objectifs fixés par le CRHH s'élèvent pour la période 2015-2019 à 374 logements, soit :

- 329 logements réhabilités de propriétaires occupants,
- 45 logements réhabilités de propriétaires bailleurs.

Les réalisations s'élèvent à 274 logements réhabilités au 31 décembre 2019, soit :

- 252 logements propriétaires occupants réhabilités
- 22 logements propriétaires bailleurs réhabilités

Ce qui représente une moyenne de 50 logements par an réhabilités.

	PO/PB	convention cadre	CRHH	agréments	% de réalisation
2015	PO	54	37	14	38%
	PB	18	12	3	25%
2016	PO	55	58	23	40%
	PB	18	10	0	0%
2017	PO	56	66	48	73%
	PB	19	8	0	0%
2018	PO	54	76	64	84%
	PB	18	5	5	100%
2019	PO	55	92	103	112%
	PB	19	10	14	140%
		366	374	274	73,26%

a. Une montée en puissance des dossiers « classiques » Anah

A la lecture du tableau ci-dessus, on constate une montée en puissance de la production de logements sur la période 2015-2019.

A noter, une année 2015 de transition entre les deux dispositifs opérationnels de la CASA (OPAH CS et PIADH) sachant que le dispositif de PIADH n'a pu être mis en place qu'à compter du 1^{er} janvier 2016, en raison de la notification du marché au prestataire mi-décembre 2015, ce qui explique des réalisations peu élevées au regard des objectifs assignés.

Une progression lente en 2016 en raison du démarrage du PIADH et la mise en place d'une nouvelle organisation au sein des services de l'Anah (arrivée du nouveau responsable et recrutements d'un nouvel instructeur).

L'année 2017 marque la montée en puissance du PIADH notamment des dossiers de propriétaires occupants.

L'année 2018, se caractérise par l'arrêt anticipé de l'ingénierie du PIADH à la mi-août en raison contraintes budgétaires CASA liées au pacte financier avec l'Etat.

Depuis cette période, les dossiers sont traités dans le cadre du diffus et de la dématérialisation des procédures de l'Anah avec la création du service en ligne permettant aux pétitionnaires de lancer leurs projets de manière dématérialisée.

Malgré l'absence de dispositif, la dynamique est maintenue, certains dossiers initiés dans le cadre du PIADH ayant pu être agréés dans le diffus en fin d'année. Le service en ligne ayant fortement contribué à fluidifier les circuits et le suivi des dossiers.

Le traitement de ces dossiers s'est effectué en secteur programmé de 2016 à mi-août 2018, puis en secteur diffus (hors dispositif) :

	Année de programmation					TOTAL
	2015	2016	2017	2018	2019	
Nb de dossiers	17	23	51	69	117	277
Nb de logements	17	23	51	69	117	277
dont PO	14	23	48	64	103	252
dont PB	3	0	0	5	14	22
dont copro	0	0	0	0	0	0
Nb de logements en secteur diffus	14	0	0	18	117	149
Nb de logement en secteur programmé	3	23	48	51	0	125
TOTAL	17	23	48	69	117	274

En ce qui concerne les propriétaires occupants :

- 252 logements ont été agréés sur un objectif de 329 logements, soit 77 % de réalisation.

Cette cible, priorité de l'Anah, a pu bénéficier d'un certain nombre de dispositifs nationaux ayant contribué à l'augmentation des dossiers.

Agréments dossiers propriétaires occupants

Années	Objectifs	agréments	% de réalisation
2015	37	14	38%
2016	58	23	40%
2017	66	48	73%
2018	76	64	84%
2019	92	103	112%
TOTAL	329	252	77%

En revanche, la cible des propriétaires bailleurs n'a été que partiellement atteinte, soit 22 logements réhabilités sur un objectif de 45 logements, soit 49 % de réalisation.

Agréments dossiers propriétaires bailleurs

Années	Objectifs	agréments	% de réalisation
2015	12	3	25%
2016	10	0	0%

2017	8	0	0%
2018	5	5	100%
2019	10	14	140%
totaux	45	22	49%

b. Des enjeux sur les copropriétés peu visibles au cours de cette première convention de délégation

Depuis 2017, l'Anah a souhaité axer également son intervention sur le traitement des copropriétés dégradées. La CASA a donc des objectifs en terme de réalisation de projets de réhabilitation de copropriétés fragiles ou en difficultés.

Toutefois, compte tenu d'un manque de connaissance sur son parc de copropriétés et de l'absence de dispositif programmée, la CASA n'a pas été en mesure de réaliser des projets de copropriétés.

La mise en place du POPAC communautaire en 2020 devrait permettre de créer une dynamique autour de réhabilitation en copropriétés et permettre la réalisation de projets d'envergure dans les années à venir (cf. voir partie 3).

3. Produits : Bilan du conventionnement de logements locatifs privés (LC/LCTS/LI)

Le dispositif du conventionnement présente certains avantages tant pour les propriétaires que pour les locataires ou la collectivité. Il permet de réhabiliter des logements pour les mettre sur le marché avec des loyers abordables et réduire la vacance. Il permet de réhabiliter des logements pour les mettre sur le marché et de réduire la vacance. Le conventionnement avec ou sans travaux donne l'opportunité de valoriser les centres anciens et de créer des logements à loyers maîtrisés là où la collectivité n'a pas de disponibilités foncières pour construire des logements sociaux.

Les propriétaires bailleurs peuvent choisir de conventionner leurs logements en :

- Loyer social (LCS), produit comptabilisé SRU,
- Loyer très social (LCTS), produit comptabilisé SRU,
- Loyer intermédiaire (LI).

Sur la période 2015-2059, 60 logements ont ainsi pu être conventionnés avec ou sans travaux dont :

- 43 logements conventionnés sociaux,
- 0 logements conventionnés très sociaux,
- 17 logements conventionnés à loyer intermédiaire.

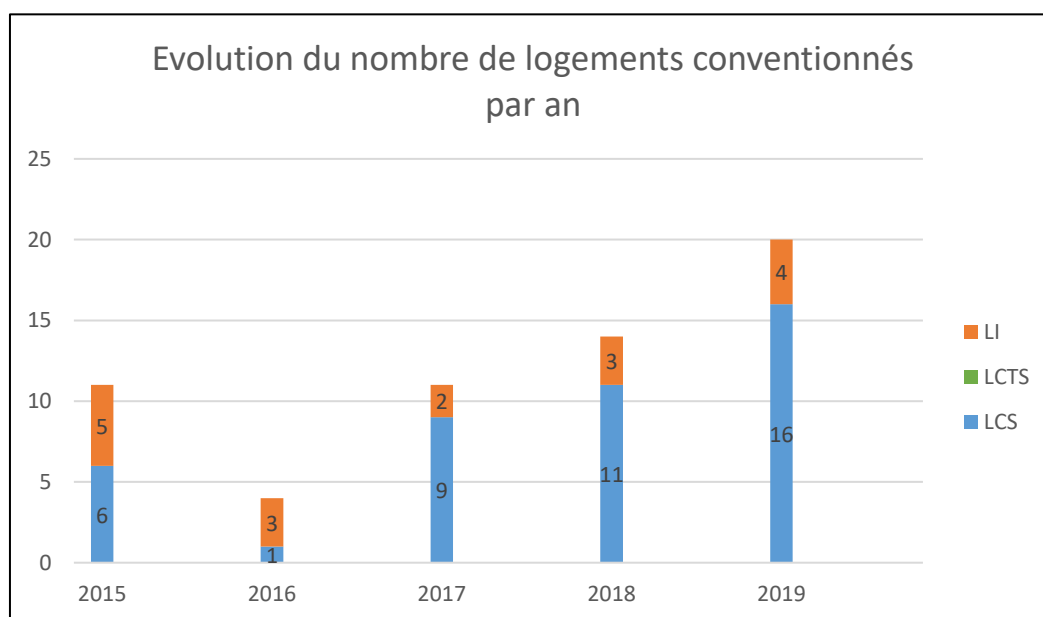
	Conventionnement avec Travaux		Conventionnement sans Travaux		Total
2015	Loyers conventionné social	3	LCS	3	6
	Loyer conventionné très social	0	LCTS	0	0
	Loyer intermédiaire	0	LI	5	5
2016	Loyers conventionné social	0	LCS	1	1
	Loyer conventionné très social	0	LCTS	0	0
	Loyer intermédiaire	0	LI	3	3
2017	Loyers conventionné social	0	LCS	9	9
	Loyer conventionné très social	0	LCTS	0	0
	Loyer intermédiaire	0	LI	2	2
2018	Loyers conventionné social	5	LCS	6	11
	Loyer conventionné très social	0	LCTS	0	0
	Loyer intermédiaire	0	LI	3	3
2019	Loyers conventionné social	14	LCS	2	16
	Loyer conventionné très social	0	LCTS	0	0
	Loyer intermédiaire	0	LI	4	4
TOTAL	22		38		60

Ce bilan est à mettre en perspective avec les éléments ci-après :

Les objectifs en matière de conventionnement de logements étaient relativement élevés mais faisaient partie en 2015 des priorités de l'Anah. Toutefois, les priorités ayant été recentrées sur les propriétaires occupants, les objectifs concernant les logements des propriétaires bailleurs sont moins importants et ont été réajustés chaque année au regard de la capacité à faire du territoire. Cette baisse des résultats est aussi à mettre au regard d'une tendance nationale équivalente.

En 2019, les résultats sont sensiblement plus élevés (14 logements). Parmi les 14 logements agréés, 8 d'entre eux ont fait l'objet d'un agrément en conventionnement social dans le cadre d'une transformation d'usage d'un bâtiment.

Evolution des réalisations en matière de conventionnement de logements avec et sans travaux :



Les logements en conventionnement social sont plus développés grâce :

- Au travail de repérage et de communication initié dans le cadre du PIADH,
- Aux nouvelles primes pour l'intermédiation locative et aux avantages fiscaux supplémentaires dans le cadre du dispositif « Louer mieux ».

Les logements en conventionnement intermédiaire restent stables. Ils ne sont pas subventionnés par l'Anah et ne sont pas comptabilisés au titre de l'inventaire SRU. Les avantages fiscaux sont moins favorables aux propriétaires.

Quant aux logements conventionnés très sociaux, et bien que les avantages fiscaux soient avantageux, pour les propriétaires, ils sont difficiles à réaliser, du fait des loyers très bas que le propriétaire devra pratiquer

A noter que dans le cadre du PIADH, la CASA avait mis en place une prime incitative destinée aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux dans le cadre d'un conventionnement à loyer très social.

Cette prime était liée à une convention de réservation signée par le propriétaire bailleur et la CASA dans laquelle le propriétaire bailleur s'engageait à respecter les modalités d'attribution et de réservation de la CASA. Ce dispositif qui a été vécu plutôt comme une contrainte par le(s) propriétaire(s) bailleur(s) n'a pas rencontré le succès escompté et ne sera pas renouvelé dans le cadre d'un futur dispositif.

a. Zoom sur le conventionnement avec travaux

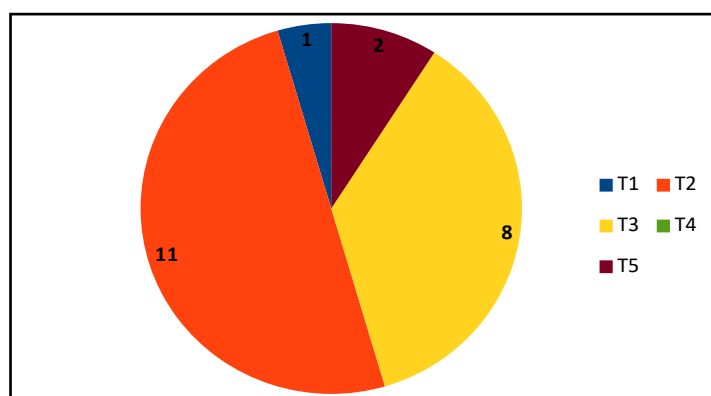
L'une des missions de l'Anah est d'aider les propriétaires à financer les travaux d'un bien destiné à la location. Ce coup de pouce financier est d'autant plus opportun qu'il est accessible à tous les bailleurs sans conditions de ressources. Cette subvention publique peut représenter jusqu'à 40 % de la facture des travaux.

L'objectif affiché de ce dispositif « conventionnement avec travaux » consiste à (re)mettre sur le marché locatif des logements privés confortables et énergétiquement performants pour y installer des ménages modestes (sous plafonds de ressources).

Pour cela, trois engagements sont à respecter :

- louer pendant au moins 9 ans ;
- pratiquer un loyer modéré ;
- choisir un locataire dont les revenus ne dépassent pas un plafond fixé par l'État.

Conventionnement avec travaux – Typologie des logements (loyer social ou très social)



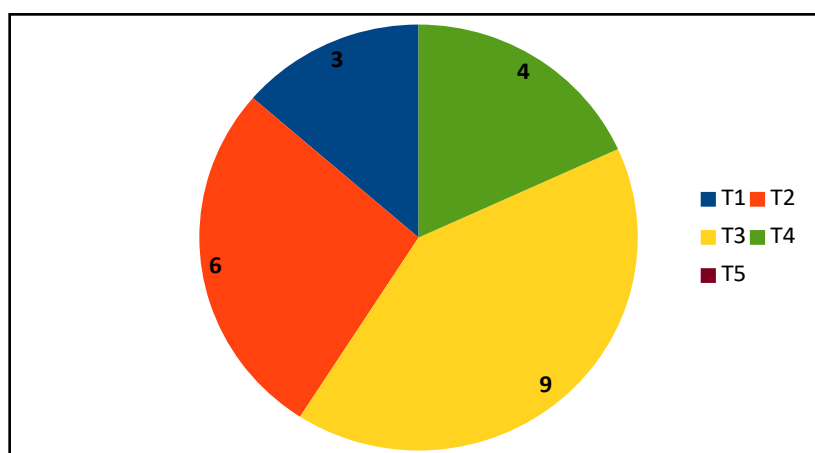
En ce qui concerne la typologie des logements conventionnés avec travaux, il en ressort une prépondérance de logements de type T2 (50 %) engendré notamment par la réalisation d'un projet majeur de transformation d'usage d'un hôtel en logements qui a généré des logements de petites surfaces mais également des logements de type T3 (36 %).

b. Zoom sur le conventionnement sans travaux

Le conventionnement est un engagement. Il prend la forme d'un formulaire signé entre le propriétaire et l'Anah avant la signature du bail avec le locataire ou dans les deux mois maximums qui suivent la prise d'effet du bail.

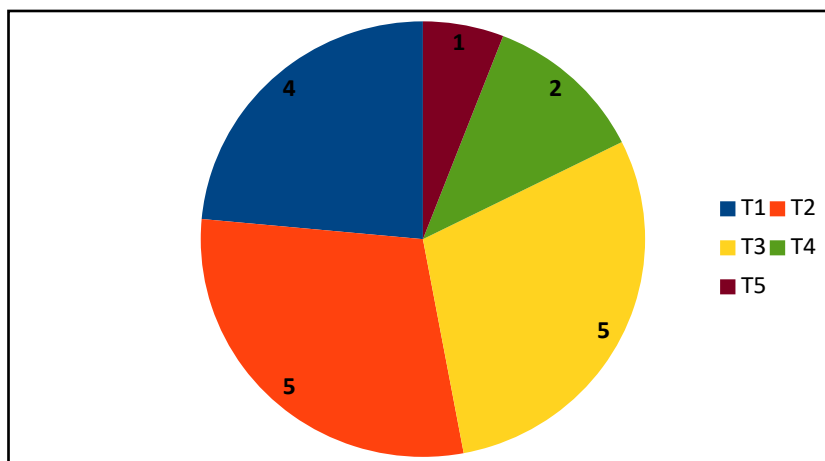
Un formulaire appelé « Convention sans travaux » précise les termes et les conditions de la future location. La durée de location d'un bien pour ce conventionnement (dit « sans travaux ») est d'au moins 6 ans à compter de la date de prise d'effet du premier bail. Le propriétaire peut renouveler le conventionnement pour une période supplémentaire de 3 ans. Arrivée à échéance, cette convention expire automatiquement sans démarches particulières.

Conventionnement sans travaux (loyer social)



Concernant les logements en loyer conventionné sans travaux à loyer social, 68 % de logements sont des T2/T3.

Conventionnement sans travaux (loyer intermédiaire)



A noter que pour les logements conventionnés sans travaux à loyer intermédiaire, 53 % sont des petites typologies (T1/T2).

4. Thématique : Habitat dégradé, énergie, autonomie

La délégation des aides à la pierre a permis d'accompagner la réhabilitation de 252 logements de propriétaires occupants et 22 logements de propriétaires bailleurs pour des travaux d'économie d'énergie, d'adaptation ou relevant d'habitat dégradé.

S'agissant des propriétaires occupants le bilan s'établit ainsi qu'il suit (Cf. tableau ci-dessous) :

- 134 logements relevant de travaux d'économie d'énergie,
- 109 logements relevant de travaux d'adaptation,
- 9 logements relevant de travaux de petites LHI et/ou travaux habitat dégradé.

		Objectifs CRHH	TOTAL	Engagé	Total	% de réalisation
2015	PO énergie	24	37	8	14	37,8 %
	PO autonomie	13		6		
	PO LHI/TD	2		0		
2016	PO énergie	38	58	11	23	39,6%
	PO autonomie	15		12		
	PO LHI/TD	5		0		
2017	PO énergie	46	66	29	48	72,7 %
	PO autonomie	16		16		
	PO LHI/TD	4		3		
2018	PO énergie	53	76	36	64	84,2 %
	PO autonomie	17		23		
	PO LHI/TD	6		5		
2019	PO énergie	44	92	50	103	112 %
	PO autonomie	32		52		
	PO LHI/TD	16		1		

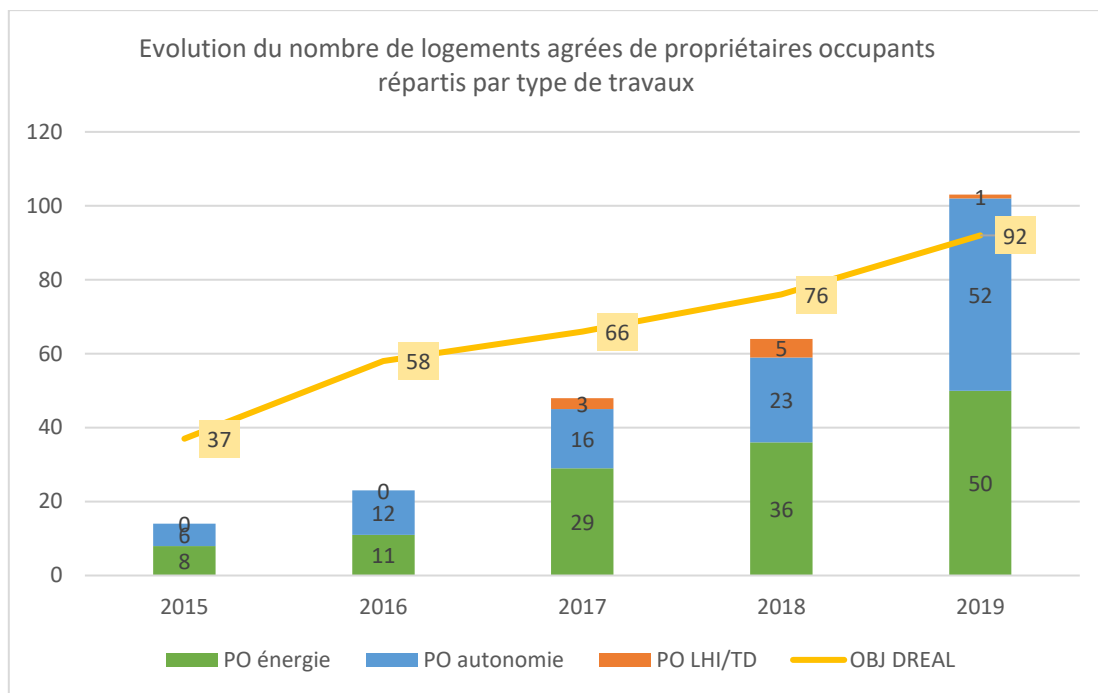
*LHI – TD : Lutte contre l’habitat indigne – Très dégradé

Les dossiers relevant des **travaux « d’économie d’énergie »** ont connu une nette progression entre 2018 et 2019. Cette hausse s’explique par la mise en place de nouveaux dispositifs nationaux (Habiter Mieux Agilité, coup de pouce, Habiter Serein, ...) qui offrent des possibilités de subventions plus importantes sur ce volet, qui constitue une priorité pour l’Anah.

Bien que les dossiers « **autonomie** » ne soient pas une priorité de l’Anah, ceux-ci sont en très forte progression, notamment en 2019. La mise en place d’un dispositif expérimental par le CCAS de la Ville d’Antibes dénommé « Adaptation de l’Habitat au vieillissement et au handicap » a contribué à l’augmentation des dossiers « autonomie ».

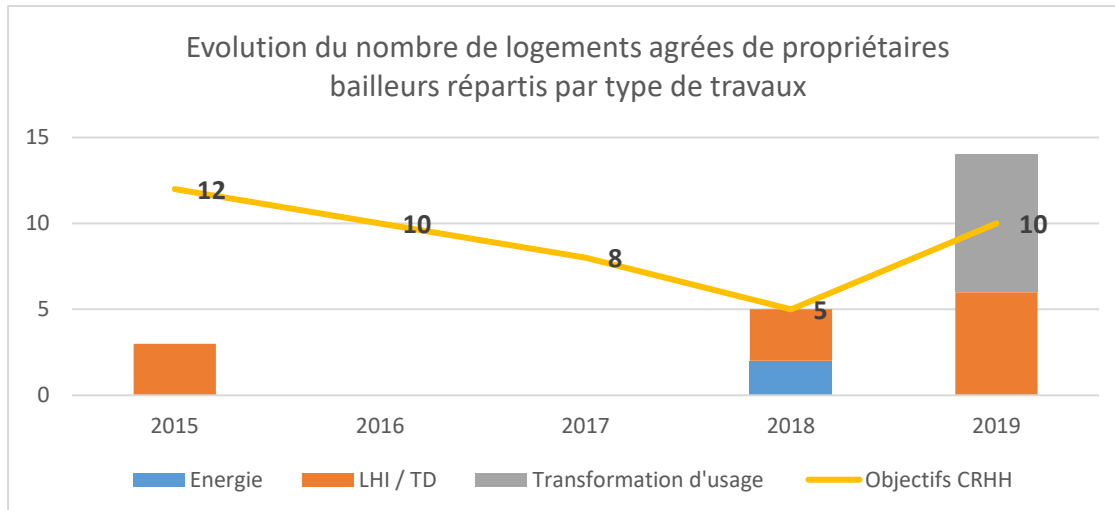
En effet, ce dispositif a pour objectif, la mise en réseau de tous les partenaires travaillant autour des travaux de maintien à domicile (Anah, CASA, Carsat, MDPH, opérateurs habitat, caisse de retraite...) ; L’accompagnement des personnes dans le suivi de travaux, la rédaction de devis, l’accompagnement administratif, ainsi que l’accompagnement financier, notamment sur la prise en charge par le CCAS du reste à charge et/ou l’avance des subventions.

En revanche les dossiers relevant de travaux **d’habitat dégradé** » sont faibles. Cela vient du fait qu’il s’agit de cas souvent complexes (ménages à faibles ressources accumulant parfois des difficultés sociales). Ces types de dossiers qui cumulent accompagnement social et travaux sont lourds et longs à monter. Par ailleurs la cherté des travaux à réaliser, avec souvent des difficultés de reste à charge pour les ménages modestes sont des points de blocages au montage des dossiers et ce, malgré l’ampleur des subventions.



*LHI – TD : Lutte contre l’habitat indigne – Très dégradé

S’agissant des propriétaires bailleurs, les travaux réalisés se répartissent ainsi qu’il suit :



Les travaux réalisés par les propriétaires bailleurs sont essentiellement des travaux d’économie d’énergie et travaux relevant de l’habitat dégradé.

L’année 2019 est atypique en raison d’une opération de transformation d’usage comprenant un volume important de logements.

- A noter cependant la difficulté à mobiliser ces propriétaires bailleurs en raison :
 - De la faiblesse des loyers conventionnés,
 - Des droits de réservation des logements conventionnés en contrepartie des aides CASA dans le cadre du dispositif de PIADH,
 - D’une réorientation des aides de l’Anah vers les dossiers de propriétaires occupants.

5. Les dispositifs programmés actifs entre 2015-2020

a. *Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat : PIADH*

Suite à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Cohésion Sociale (OPAH CS 2009-2014), la CASA a mis en place le Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat (PIADH) de 2015 à 2018, en partenariat avec l'Anah, la Région PACA et la CAF.

Ce dispositif avait pour objectif la réhabilitation de 241 logements dont 168 de propriétaires occupants et 73 de propriétaires bailleurs.

Après un début de dispositif poussif où il a fallu retrouver une dynamique sur le territoire, la communication et les actions de sensibilisations ont permis de monter en puissance : 23 logements réhabilités en 2016, puis 48 en 2017, et 56 en 2018.

Le bilan quantitatif est la réhabilitation de 127 logements (soit un résultat de 52%).

De plus, ce dispositif a permis de maintenir une dynamique de réhabilitation sur le territoire, via l'organisation des comités techniques et de comités de pilotage du dispositif, des formations auprès des élus et techniciens dispensées par l'ADIL 06 notamment sur le traitement de l'habitat indigne et les actions de communications (réunions publiques dans les différentes communes, balades thermiques, ...)

b. *OPAH RU cœur de ville 2011-2016*

Une OPAH RU « Cœur de Ville », initiée en 2011 sur la commune de Vallauris s'est achevée en 2016.

Ce dispositif a permis la réhabilitation de 39 logements de propriétaires bailleurs conventionnés en loyer social et/ou très social (sur un objectif de 50 logements), et de 20 logements de propriétaires occupants modestes et ou très modestes (sur un objectif de 75 logements). Les objectifs concernant les dossiers de propriétaires bailleurs sont plutôt satisfaisants (80% des objectifs), en revanche, ceux des propriétaires occupants sont faibles (30% des objectifs).

Par ailleurs, le dispositif d'OPAH RU a permis des actions fortes sur les volets ci-après :

- 124% de sortie de péril ou d'insalubrité, (soit 45 dossiers traités sur un objectif de 37) ;
- 125% de sortie de vacance, (25 logements traités sur un objectif de 20) ;
- 100% de dossier sortant en étiquette C+ , soit 20 logements réalisés sur un objectif de 20 ;
- 100% de logement accessible en fauteuil roulant (3 logements réalisés sur un objectif de 3).

Cette opération financée par l'Anah et la Casa s'est achevée en 2016.

En 2017 une étude pré-opérationnelle a été réalisée conjointement par la SEMIVAL et le bureau d'études Creuset Méditerranée. Celle-ci a pu définir les bases d'une future OPAH RU n°3 sur la commune de Vallauris-

c. Action Cœur de Ville – Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat – Renouvellement Urbain – Vallauris

Le 27 mars 2018, le Ministre de la cohésion des territoires a annoncé la liste des 222 villes retenues, dont Vallauris, pour bénéficier d’un dispositif de redynamisation de leurs centres-villes.

Le **plan Action cœur de Ville** vise à améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et à conforter leur rôle de moteur de développement du territoire.

Pour atteindre ces objectifs, l’Etat a décidé de soutenir les collectivités locales en mobilisant des partenaires financiers, comme la Caisse des dépôts, l’ANAH, Action Logement ou encore l’EPF et en impulsant une méthode de travail, consistant à actionner cinq leviers créateurs de synergie pour la revitalisation des cœurs de ville.

La direction habitat logement a d’ores et déjà accompagné la ville de Vallauris (maitre d’ouvrage du dispositif cœur de ville) sur le premier axe de la convention en réalisant, en 2019, une étude de cadrage immobilier sur le périmètre Cœur de ville afin d’avoir une vision globale du marché immobilier dans le neuf et l’ancien pour pouvoir identifier les cibles et les gammes de logements manquants et cibler in fine les actions à mettre en place avec les différents partenaires (bailleurs, promoteurs, banque des territoires ..etc.) .

Par ailleurs, la CASA a soutenu la ville de Vallauris dans l’élaboration de son dispositif d’OPAH RU n°3 (Opération Programmée d’amélioration de l’habitat Renouvellement Urbain) en partenariat avec l’Anah. En tant que délégataire des aides à la pierre, la CASA suivra également les engagements financiers au titre de l’ANAH.

Enfin et pour contribuer à valoriser l’image du cœur de ville, des travaux de réhabilitation énergétique financés par Côte d’Azur Habitat, la CASA, la Région et le FEDER, portant sur les 186 logements de la Cité du Soleil ont été entrepris fin 2018 et sont en cours d’achèvement.

6. La mobilisation des leviers en secteur diffus

Depuis mi 2018 et l’arrêt anticipé du PIADH, le territoire de la CASA est traité dans le cadre du « diffus » et donc sans opération programmée sur son territoire.

Les trois opérateurs agréés, que sont Citemetrie, Urbanis et Soliha, sont habilités à monter les dossiers de propriétaires et de copropriétés sur le territoire de la CASA. Ils sont financés directement par le porteur de projet, qui est lui, subventionné à 50% par l’Anah de sa dépense d’ingénierie.

Au vu de la dynamique engendrée par le PIADH, de la dématérialisation et de la simplification des procédures, les résultats de la fin d’année 2018 et l’année 2019 ont été en forte progression.

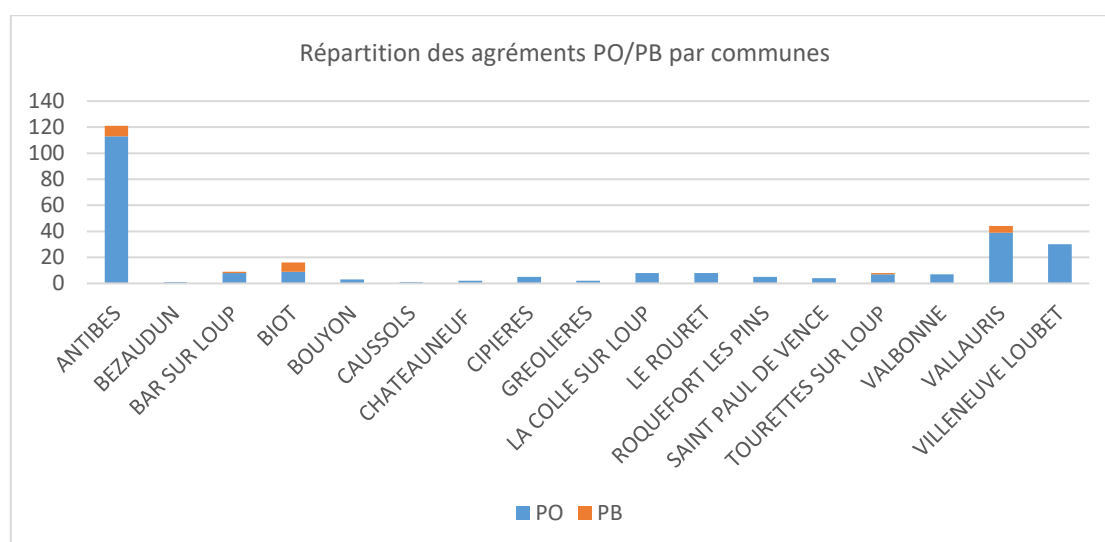
Cette augmentation du nombre de dossier en 2019 est aussi dûe à l’instruction locale « Habiter Mieux Agilité », aujourd’hui remplacée par « Maprimerenov » et instruite désormais au niveau national.

Soucieuse de poursuivre la réhabilitation de son parc privé dans le cadre de son 3^{ème} PLH, la CASA a mis en place (hors dispositif spécifique), des aides sur fonds propres pour les projets d’amélioration énergétiques, pour les propriétaires modestes et très modestes. Par ailleurs, et dans le cadre de sa

participation à l'OPAH RU de Vallauris, elle mobilisera également sur ses fonds propres des aides financières pour les projets d'amélioration énergétiques, de travaux lourds et les projets de propriétaires bailleurs. Ces aides sont mobilisables sur la période du 3^{ème} PLH soit 2020-2025.

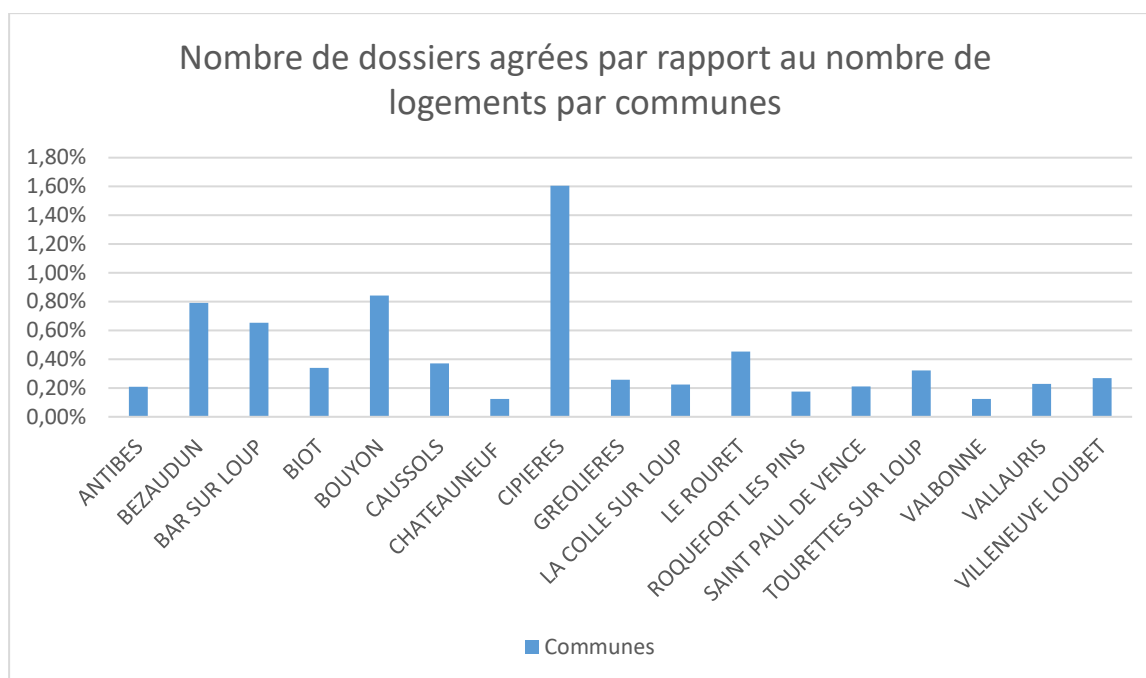
7. Répartition territoriale

Sur les 24 communes de la CASA, des projets de réhabilitations du parc privé ont été agréés sur 17 communes, que ce soit des dossiers de propriétaires bailleurs ou de propriétaires occupants :



Le graphique ci-dessus met en exergue les points suivants :

- Antibes concentre près de la moitié des projets du parc privé sur les cinq années de délégations,
- Le secteur littoral représente les ¾ des agréments du parc privé,
- Le moyen et le haut pays sont des secteurs où les projets de réhabilitation sont relativement faibles que ce soit en secteur programmé ou en diffus.



Ce graphique démontre que si l'on ramène le nombre de dossiers agréés au nombre de logements par commune, les chiffres diffèrent de ceux du précédent graphique.

Pour exemple, pour la commune d'Antibes, si le nombre de logements réhabilités est relativement conséquent (+ de 100 dossiers) il est peu important au regard du nombre de logements sur la commune, voire inférieur à d'autres communes comme Vallauris ou Villeneuve Loubet.

A l'inverse, le nombre de dossiers agréés ramené au nombre de logements des petites communes est plus important (ex : Bezaudun les Alpes ou Bouyon ou Cipières).

8. Autres dispositifs et produits DAP : adaptation locale des loyers et Intermédiation Locative

Adaptation locale des loyers

Le niveau maximal des loyers est défini par l'État. Ensuite, l'Anah (ou le délégataire des aides à la pierre) détermine plus finement ces plafonds, secteur par secteur, afin de respecter la cohérence avec les spécificités locales d'un territoire.

Chaque « grille de loyer » dépend du loyer de marché, du type de logement (nombre de pièces ou superficie) et de la zone géographique dans laquelle le logement est situé. Ces grilles figurent dans les programmes d'actions des territoires de gestion de l'Anah et ou du délégataire. Le loyer maximum possible est toujours mentionné dans la convention passée avec les locataires.

Comme expliqué dans la partie *Produits : Bilan du conventionnement de logements locatifs privés*, trois niveaux de loyers peuvent être pratiqués dans le cadre du conventionnement à savoir :

- Le loyer très social
- Le loyer social
- Le loyer intermédiaire

Remarque :

Concernant le loyer intermédiaire, comme le prévoit la circulaire 2007- 04 du 31 décembre 2007, dès lors que le loyer de marché est supérieur aux plafonds de loyers règlementés, une adaptation locale des loyers peut être pratiquée par le délégataire, particulièrement pour le loyer intermédiaire permettant ainsi de proposer à la population une alternative entre le loyer du parc public et le loyer du secteur privé.

En collaboration avec la DDTM 06, la Métropole Nice Côte d'Azur et l'ADIL 06, la CASA a pu définir des loyers conventionnés et intermédiaires adaptés au marché local.

L'objectif retenu étant de :

- Permettre aux propriétaires bailleurs de louer aux valeurs maximales autorisées par l'instruction fiscale pour les plafonds de loyer de type social et très social afin de favoriser ce type de conventionnement qui est décompté au titre de la loi SRU.
- Limiter le prix du loyer au m² des grands logements en appliquant une formule de calcul pour le loyer intermédiaire afin d'éviter que le logement intermédiaire puisse être supérieur au loyer de marché notamment sur les grandes typologies.

Intermédiation locative :

Afin de faciliter l'accès au logement des ménages les plus fragiles et favoriser la sortie des structures d'hébergement, l'état souhaite accentuer la mobilisation du parc privé adossée à l'intermédiation locative (IML), notamment au travers du plan quinquennal du logement d'abord et de lutte contre sans-abris.

Ce dispositif IML repose sur l'intervention d'un intermédiaire qui est un organisme public ou privé à vocation sociale agréé (agence immobilière, opérateur, association). Son rôle consiste à sécuriser la relation entre le propriétaire et le locataire avec la garantie de récupérer en fin de bail, un bien en bon état. Les trois bénéfices de ce dispositif :

- Une gestion locative professionnelle ;
- Des rendements sûrs et réguliers ;
- Une remise en état du logement en cas de dégradation.

Cette solution donne droit à un abattement fiscal maximum, de 85 % de vos revenus fonciers quelle que soit la zone où se situe le bien immobilier et quel que soit le type de conventionnement de loyer choisi (social, très social et intermédiaire).

Deux formules d'intermédiation locative existent :

La location / sous-location

Cette formule consiste à louer le logement à un organisme agréé par l'État qui est souvent une association (Habitat et Humanisme par exemple). À son tour, cette association sous-loue le logement à un ménage ayant des difficultés pour se loger. Cet intermédiaire entre le propriétaire et l'occupant garantit :

- Le paiement des loyers et des charges ;
- La remise en état du logement en cas de dégradation.

Une fois dans les murs, le sous-locataire bénéficie d'un accompagnement social.

Le mandat de gestion

Ce mandat est confié à un tiers social comme une Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) du réseau FAPIL (AGIS 06) ou une structure SOLiHA.

Cette structure assure une gestion locative et sociale adaptée aux éventuelles difficultés du locataire. Sa mission ? Trouver le locataire, gérer la location, s'assurer du paiement des loyers. Contrairement à la location / sous-location, le bail est directement signé entre le propriétaire et le locataire.

Depuis 2018, la CASA se mobilise pour répondre aux enjeux de ce Plan Logement d'abord en s'appuyant sur les dispositifs de droit commun tels que l'intermédiation locative (réunions techniques avec services de l'Etat (DDCS), séminaire, travail partenarial avec les opérateurs habilités) mais également en veillant à définir des loyers conventionnés et intermédiaires adaptés au marché local.

A noter que dans le cadre de la délégation, 23 propriétaires bailleurs ont souhaité mobiliser le dispositif d'intermédiation locative dans le cadre du conventionnement de leur logement.

9. Autres actions de la CASA relatives à l'amélioration de l'habitat

a. CCAS Antibes : Adaptation de l'habitat au vieillissement et au handicap

Le CCAS d'Antibes a mis en place le dispositif d'accompagnement des projets « Adaptation de l'habitat au vieillissement et au handicap » qui a pour missions principales :

- La mise en réseau de tous les partenaires travaillant autour des travaux de maintien à domicile (Anah, CASA, Carsat, MDPH, opérateurs habitat, caisse de retraite...) ;
- L'accompagnement des personnes dans le suivi de travaux, la rédaction de devis, l'accompagnement administratif
- L'accompagnement financier, notamment sur la prise en charge par le CCAS du reste à charge et/ou l'avance des subventions.

La CASA s'est mobilisée pour accompagner le CCAS dans la construction de son dispositif (réunions régulières, partage d'expérience, avis et conseils sur les documents proposés...).

La CASA est aujourd'hui l'interlocuteur privilégié du CCAS et fait le lien avec le service instructeur de l'Anah pour les dossiers de financement.

b. Plateforme de rénovation énergétique de l'Habitat CASA

Une Etude de préfiguration a été réalisée par la CASA en 2017 (Direction Environnement et Habitat) pour définir les contours d'une plateforme de rénovation de l'Habitat à l'échelle de l'agglomération dans un premier temps, voire de l'élargir à l'échelle du pôle métropolitain Cap Azur.

L'objectif était de se doter d'un service public ayant pour objet d'informer et d'accompagner les particuliers dans la réalisation de leurs travaux d'économie d'énergie, de faciliter les démarches via un «

Guichet unique » en apportant un service intégré entre intervenants (professionnels bâtiments, immobilier, financiers, collectivités, Anah etc..).

Des réflexions vont à nouveau être menées en 2021 sur ce sujet, en lien avec le projet SARE (Service d'accompagnement à la rénovation énergétique).

10. Engagements financiers et mandatements des crédits Etat au regard des années de programmation

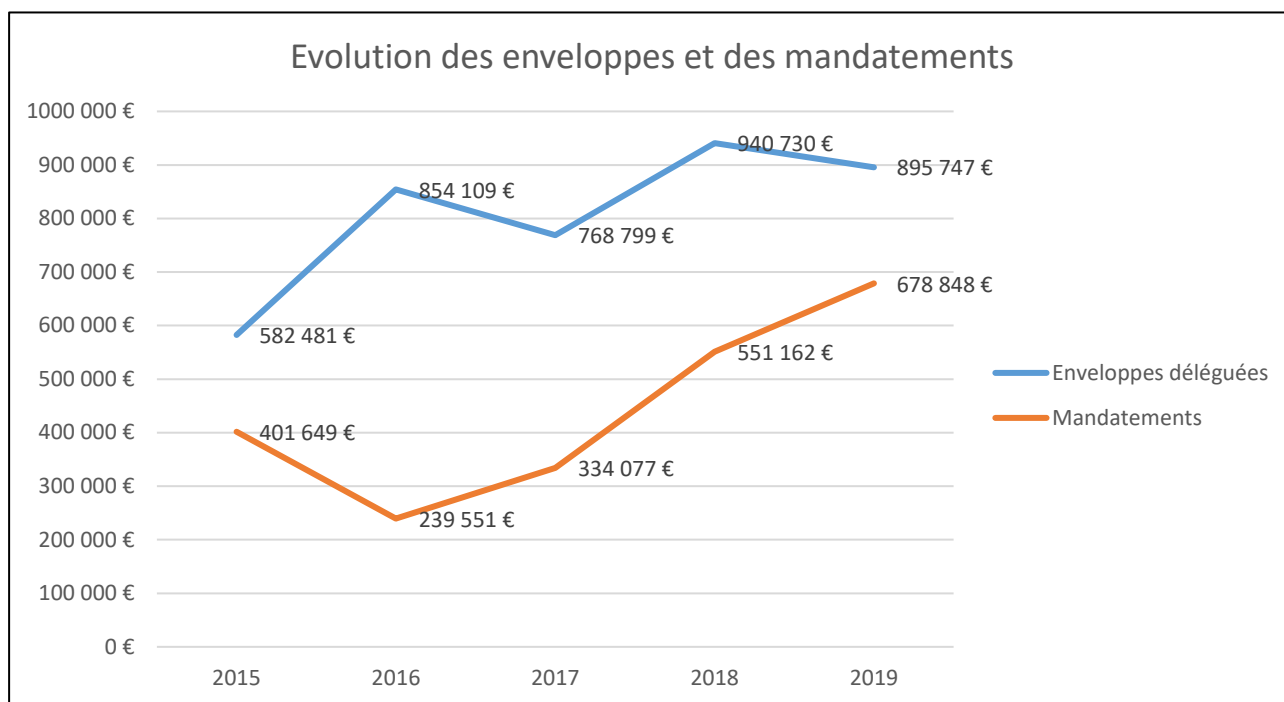
Dans le cadre de convention de délégation cadre, les droits à engagements prévisionnels alloués par l'Etat à la CASA s'élevaient au total à : 4,49 M € pour le parc privé.

Ces engagements prévisionnels ont été réajustés dans le cadre des avenants annuels de gestion qui précisent notamment les objectifs et le montant de la dotation allouée.

Sur la période 2015-2019, les enveloppes déléguées et les mandatements se déclinent ainsi qu'il suit :

		Dotation CRHH	TOTAL	Enveloppes déléguées	Mandatements	% de réalisation sur la dotation Etat	% de réalisation sur les crédits délégués
2015	Travaux	492 521 €	582 481 €	582 481 €	401 649 €	68,9 %	68,9 %
	Ingénierie						
	Prime Habiter Mieux (PHM)	89 521 €					
2016	Travaux	543 904 €	854 109 €	444 059 €	239 551 €	28 %	53,9 %
	Ingénierie	205 195 €					
	Prime Habiter Mieux (PHM)	105 010 €					
2017	Travaux	657 706 €	768 799 €	461 280 €	334 077 €	43,5 %	72,4 %
	Ingénierie						
	Prime Habiter Mieux (PHM)	111 093 €					
2018	Travaux	660 919 €	940 730 €	560 000 €	551 162 €	58,6 %	98,4 %
	Ingénierie	134 418 €					
	Prime Habiter Mieux (PHM)	145 393 €					
2019	Travaux et prime Habiter mieux	835 831 €	895 747 €	738 697 €	678 848 €	75,8 %	91,9 %
	Ingénierie	59 916 €					

Dans le cadre de la délégation de type 2, les enveloppes financières allouées aux collectivités délégataires sont gérées comptablement par la délégation locale de l'Anah qui se charge d'effectuer le paiement des subventions aux propriétaires. Les crédits non utilisés par le délégataire sont redistribués sur les autres territoires nécessiteux.



- On constate une montée en puissance des crédits délégués par l'Etat notamment entre 2015 et 2016. Elles se sont stabilisées les quatre années suivantes.
- Excepté en 2016 (démarrage du dispositif de PIADH), les mandatements ont été en constante évolution.

La dématérialisation des demandes de subventions à compter de 2018 et la simplification des procédures mises en place par l'Anah ont contribué à fluidifier le traitement des mandatements.

V. Les aides financières de la CASA dédiées à la pierre

1. Engagements financiers et mandatements du parc privé selon les années de programmation

S'agissant des engagements financiers sur fonds propres de la CASA sur le volet du parc privé, ceux-ci se déclinent ainsi qu'il suit :

Année	Droits à engagements convention cadre	Droits à engagements Avenants annuels de gestion budget CASA	Montant des subventions agréées CASA	Montant des versements CASA	% de réalisation au 31.12.2020
2015	211 170 €	569 000 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
2016	270 460 €	470 596 €	25 482,00 €	24 357,13 €	95,59%
2017	291 120 €	290 000 €	55 946,00 €	39 466,27 €	70,54%
2018	219 080 €	100 000 €	123 268,00 €	74 156,95 €	60,16%
2019	219 080 €	60 000 €	0,00 €	0,00 €	0,00%
	1 210 910 €	1 489 596 €	204 696,00 €	137 980,35 €	67,41%

Ce tableau est à mettre en regard des dispositifs mis en place sur le territoire sur la période 2015-2019.

L'année 2015 se caractérise par un décalage du démarrage du Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat (PIADH) au mois de décembre 2015 au lieu du 1^{er} janvier 2015.

En 2019, le dispositif de PIADH ayant pris fin, les dossiers sont traités dans le diffus et ne bénéficient que des aides de l'Anah, la CASA n'ayant pas délibéré sur ses fonds propres dans l'attente de l'approbation du 3^{ème} PLH 2020-2025.

➤ Ingénierie parc privé

Le coût de l'ingénierie mise en place par la CASA dans le cadre du son dispositif de PIADH s'est élevé à 326 779, 08 €.

Ingénierie PIADH subventionnée par l'Anah

	Dépense d'ingénierie CASA subventionnable par l'Anah	Subvention de l'Anah	% de subvention de l'Anah
2015	0 €	0 €	0%
2016	75 572.91 €	24 344 €	32.21 %
2017	124 031.88 €	47 991 €	38.69 %
2018	120 643.71 €	62 837 €	52.08 %
2019	0 €	0 €	0 %
TOTAL	320 248.5 €	135 172 €	42.2 %

L'Anah a subventionné l'ingénierie du PIADH sur la base d'un montant de travaux d'une dépense subventionnable de 320 248.5 €, soit une participation financière totale de 42.2 %.

La participation de l'Anah est calculée sur les dépenses d'ingénierie (35% du HT) mais également sur le nombre de dossiers agréés (un forfait par type de dossier).

Plus le nombre de dossiers agréés est important, plus la subvention de l'Anah est importante.

2. Engagements financiers et mandatements du parc public selon les années de programmation

L'engagement financier de la CASA sur ses fonds propres sur la période 2015-2019 s'établit ainsi qu'il suit :

Droits à engagements et mandatements CASA – 2015-2019 :

Année de programmation	Budget prévisionnel CASA convention cadre	Budget CASA par année de programmation	Subventions CASA agréées par année de programmation	Versement des subventions CASA par année de programmation au 31.12.2019
2015	8 000 000 €	8 000 000 €	10 135 423,00 €	4 554 495,00 €
2016	8 000 000 €	8 000 000 €	7 860 872,60 €	2 398 677,80 €
2017	8 000 000 €	8 000 000 €	4 224 784,72 €	782 626,60 €
2018	8 000 000 €	4 000 000 €	2 855 920,00 €	38 640,00 €
2019	8 000 000 €	4 000 000 €	2 553 000,00 €	0,00 €
TOTAL	40 000 000 €	32 000 000 €	27 630 000,32 €	7 774 439,40 €

Pour mémoire, le montant de 8 millions d'euros avait été affecté pour la réalisation de 600 LLS par an.

Ce tableau met en évidence plusieurs éléments :

L'année 2015 s'est traduite par une programmation exceptionnelle qui a permis d'agréer 834 logements et donc de réserver des crédits plus conséquents que ceux initialement prévus dans le cadre de l'avenant de gestion annuel de 2015.

De 2015 à 2017, les aides financières de la CASA à la réalisation de logements sociaux sont allouées sous la forme d'un prix au m² de surface utile par type de financement, plafonnées à 10 % du prix de revient de l'opération. Par ailleurs, une aide complémentaire a été mise en place en 2015 visant à soutenir la production de logements sociaux notamment en maîtrise d'ouvrage directe (2 500 € par logement PLUS /PLAI) ainsi que la réalisation de logements en accession sociale à la propriété PSLA (1 000 € par logement PSLA). Cette aide a été mobilisée par les bailleurs, ce qui a participé à une progression de la production du logement social sur le territoire.

A noter également la mise en place d'une aide spécifique aux communes à hauteur de 30 % du coût des travaux de performance énergétique pour les accompagner dans la rénovation de logements communaux conventionnés au titre de la loi SRU. Cette aide a été, remplacée en cours de délégation, par l'attribution d'un fond de concours à hauteur de 30 % du prix de revient TTC de l'opération.

L'année 2018 a été marquée par les nouvelles dispositions de la loi de finances et la mise en place d'un pacte financier entre l'Etat et les Collectivités qui a impacté le Budget de la CASA.

Malgré ces contraintes budgétaires, la CASA s'est mobilisée pour redéfinir en 2018 ses règles de financement et accompagner les bailleurs dans la production de logements sociaux neufs (7400 € par logement PLUS/PLAI). En matière d'acquisition amélioration, la participation de la CASA est comprise entre 6 000 € et 15 000 €, en fonction du prix de revient au m²/ SHAB, en raison des coûts élevés des travaux à réaliser et des difficultés d'équilibres financiers de ces types d'opérations.

Comme indiqué précédemment, la CASA a également accompagné financièrement les bailleurs sociaux dans la réhabilitation énergétique de leur parc de logement à hauteur de 2, 8 M€.

BP CASA 2015-2017 4 M €				OPERATIONS DE REHABILITATION DU PARC PUBLIC DE 2014-2019								
Communes	Opération	LLS	Année	Montant tx TTC	Côut /logement	Montant TX subventionnables CASA (HT)	Montant des aides publiques (part sur montant global TTC)	Subvention CASA (30 % du montant HT des travaux liés à la PE)	DPE avant tx (étiquette)	DPE après tx (étiquette)	Consommation énergétique avant tx	Consommation énergétique après tx
							entre 30 % et 50 %					
Antibes	Chataigniers	100	1961	1 957 006,00 €	19 570,06 €	1 658 066,72 €	729 549,00 €	497 420,00 €	E	C	325 Kwhep/m ² / an	110 Kwhep/m ² / an
Antibes	Jonquilles	108	1984	4 252 188,08 €	39 372,11 €	2 668 000,00 €	2 401 200,00 €	800 400,00 €	D	B	151 Kwhep/m ² / an	54 Kwhep/m ² / an
Antibes	Silènes	33	1984	1 680 184,13 €	50 914,67 €	796 570,00 €	501 839,00 €	238 971,00 €	D	B	151 Kwhep/m ² / an	55 Kwhep/m ² / an
Antibes	Oliviers	29	1986	1 396 615,66 €	48 159,16 €	675 350,00 €	425 470,00 €	202 605,00 €	C	B	135 Kwhep/m ² / an	56 Kwhep/m ² / an
Vallauris	Cité du Soleil	186	1988	4 858 088,00 €	26 118,75 €	3 633 877,00 €	1 630 154,00 €	1 090 163,00 €	F	B	368 Kwhep/m ² / an	54 Kwhep/m ² / an
		456		14 144 081,87 €		9 431 863,72 €	5 688 212,00 €	2 829 559,00 €				

En 2019, la CASA a pris une nouvelle délibération pour continuer à soutenir financièrement les bailleurs dans la réhabilitation de leur parc de logement avec pour objectif la réhabilitation de 50 % des 1024 logements recensés et classés en étiquettes D- E-F-G en matière de consommation énergétique sur le territoire.

3. Utilisation des fonds SRU par la CASA

En tant que délégataire des aides à la pierre, la CASA perçoit le prélèvement SRU des communes soumises de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain affecté à des opérations en faveur du logement locatif social. Pour mémoire, les majorations des prélèvements SRU ne sont pas reversées à la CASA.

Les montants des prélèvements SRU perçus sur la période 2015- 2019 sont les suivants :

2015	2016	2017	2018	2019
SRU perçu en 2015 sur la base de l'inventaire au 01/01/2014	SRU perçu en 2016 sur la base de l'inventaire au 01/01/2015	SRU perçu en 2017 sur la base de l'inventaire au 01/01/2016	SRU perçu en 2018 sur la base de l'inventaire au 01/01/2017	SRU perçu en 2019 sur la base de l'inventaire au 01/01/2018
CASA	CASA	CASA	CASA	CASA
0,00 €	825 783,00 €	338 229,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	152 187,75 €	169 704,00 €	185 513,70 €	0,00 €
0,00 €	129 283,08 €	166 266,00 €	172 104,00 €	44 500,11 €
0,00 €	71 541,29 €	143 280,00 €	148 511,00 €	136 729,68 €
0,00 €	61 145,12 €	78 345,00 €	60 192,53 €	61 890,65 €
0,00 €	88 572,80 €	117 855,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	85 353,36 €	111 843,00 €	116 916,48 €	121 067,58 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	390 096,00 €	543 128,62 €	263 606,04 €
0,00 €	98 682,49 €	496 719,00 €	512 820,00 €	476 467,60 €
0,00 €	1 512 548,89 €	2 012 337,00 €	1 739 186,33 €	1 104 261,66 €
		6 368 333,88 €		

Ces prélèvements SRU varient d'une année sur l'autre en fonction du montant des dépenses déductibles déclarées par les communes SRU auprès des services de l'Etat.

A noter que le prélèvement SRU a été suspendu en 2015 compte-tenu de la décroissance démographique constatée sur le périmètre de la CASA.

Cette recette est réinvestie chaque année, par la CASA, dans le financement des opérations de logements sur l'ensemble des communes SRU y compris celles non soumises à l'article 55 de la loi SRU.

		2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
ANTIBES	SRU Théorique	283 958,57 €	825 783,00 €	338 229,00 €	0,00 €		1 447 970,57 €
	SRU perçu	0,00 €	825 783,00 €	338 229,00 €	0,00 €		1 164 012,00 €
	Sub agréées prog 2015-2018	4 210 234,00 €	2 196 798,00 €	1 852 953,00 €	1 291 120,00 €		9 551 105,00 €
	Subv versée /année prog 2015-2019	2 119 494,90 €	581 471,00 €	384 841,00 €	26 640,00 €		3 112 446,90 €
BIOT	SRU Théorique	140 925,30 €	152 187,75 €	169 704,00 €	185 513,70 €		648 330,75 €
	SRU perçu	0,00 €	152 187,75 €	169 704,00 €	185 513,70 €		507 405,45 €
	Sub agréées prog 2015-2018	0,00 €	940 326,00 €	0,00 €	503 200,00 €		1 443 526,00 €
	Subv versée /année prog 2015-2019	0,00 €	615 960,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	615 960,10 €
CHATEAUNEUF	SRU Théorique						0,00 €
	SRU perçu						0,00 €
	Sub agréées prog 2015-2018	6 344,00 €					6 344,00 €
	Subv versée /année prog 2015-2019						0,00 €
LA COLLE SUR LOUP	SRU Théorique	129 916,80 €	129 283,08 €	166 266,00 €	172 104,00 €		597 569,88 €
	SRU perçu	0,00 €	129 283,08 €	166 266,00 €	172 104,00 €		467 653,08 €
	Sub agréées prog 2015-2018	287 674,00 €	176 544,00 €	439 716,00 €	118 400,00 €		1 022 334,00 €
	Subv versée /année prog 2015-2019	81 065,40 €	176 544,00 €	286 389,80 €	0,00 €	0,00 €	543 999,20 €
LE ROURET	SRU Théorique	61 439,69 €	61 145,12 €	78 345,00 €	60 192,53 €		261 122,34 €
	SRU perçu	0,00 €	61 145,12 €	78 345,00 €	60 192,53 €		199 682,65 €
	Sub agréées prog 2015-2018	660 127,00 €	0,00 €	623 801,00 €	0,00 €		1 283 928,00 €
	Subv versée /année prog 2015-2019	565 085,20 €	0,00 €	258 296,00 €	0,00 €	0,00 €	823 381,20 €
OPIO	SRU Théorique						
	SRU perçu						
	Sub agréées prog 2015-2018	105 975,00 €	9 000,00 €				114 975,00 €
	Subv versée /année prog 2015-2019	84 780,00 €	7 200,00 €	0,00 €	0,00 €		91 980,00 €
ROQUEFORT LES PINS	SRU Théorique	0,00 €	71 541,29 €	143 280,00 €	148 511,00 €		363 332,29 €
	SRU perçu	0,00 €	71 541,29 €	143 280,00 €	148 511,00 €		363 332,29 €
	Sub agréées prog 2015-2018	1 574 096,00 €	10 000,00 €	0,00 €	0,00 €		1 584 096,00 €
	Subv versée /année prog 2015-2019	1 442 985,80 €	8 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 450 985,80 €
ST PAUL	SRU Théorique	89 039,37 €	88 572,80 €	117 855,00 €	0,00 €		295 467,17 €
	SRU perçu	0,00 €	88 572,80 €	117 855,00 €	0,00 €		206 427,80 €
	Sub agréées prog 2015-2018	507 834,00 €	0,00 €	0,00 €	88 800,00 €		596 634,00 €
	Subv versée /année prog 2015-2019	406 267,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	406 267,00 €
TOURRETTES /LOUP	SRU Théorique	85 648,32 €	85 353,36 €	111 843,00 €	116 916,48 €		399 761,16 €
	SRU perçu	0,00 €	85 353,36 €	111 843,00 €	116 916,48 €		314 112,84 €
	Sub agréées prog 2015-2018	379 986,00 €	0,00 €	8 926,00 €	133 400,00 €		522 312,00 €
	Subv versée /année prog 2015-2019	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
VALLAURIS	SRU Théorique	255 582,18 €	0,00 €	390 096,00 €	543 128,62 €		1 188 806,80 €
	SRU perçu	0,00 €	0,00 €	390 096,00 €	543 128,62 €		933 224,62 €
	Sub agréées prog 2015-2018	481 758,00 €	1 003 932,00 €	388 693,00 €	581 800,00 €		2 456 183,00 €
	Subv versée /année prog 2015-2019	240 753,70 €	873 532,50 €	0,00 €	12 000,00 €		1 126 286,20 €
VILLENEUVE LOUBET	SRU Théorique	316 942,58 €	98 682,49 €	496 719,00 €	512 820,00 €		1 425 164,07 €
	SRU perçu	0,00 €	98 682,49 €	496 719,00 €	512 820,00 €		1 108 221,49 €
	Sub agréées prog 2015-2018	1 921 395,00 €	2 235 254,00 €	910 696,00 €	139 200,00 €		5 206 545,00 €
	Subv versée /année prog 2015-2019	0,00 €	1 076 706,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 076 706,10 €
VALBONNE	SRU Théorique	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
	SRU perçu	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
	Sub agréées prog 2015-2018	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
	Subv versée /année prog 2015-2019	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

4. Dépenses d'investissement de la CASA sur la période 2015-2019

S'agissant du **parc public**, et sur la période 2015-2019, le montant des dépenses d'investissement sur fonds propres de la CASA pour aider à la production de logements s'élève à 20,5 M€ sur la période 2015-2019

Parc public	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
SEM	552 000,00	780 201,62	2 737 368,22	731 552,50	602 553,80	5 403 676,14
Office HLM	-	149 226,01	198 968,01	452 377,14	436 065,20	1 236 636,36
SA HLM	2 762 549,90	1 922 127,40	3 823 522,90	3 684 669,02	1 667 592,50	13 860 461,72
	3 314 549,90	2 851 555,03	6 759 859,13	4 868 598,66	2 706 211,50	20 500 774,22

Ces dépenses concernent à la fois des opérations agréées dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, mais également des opérations antérieures à la prise de délégation des aides à la pierre.

En ce qui concerne le **parc privé**, le montant des dépenses d'investissement sur fonds propres pour aider à l'amélioration du parc privé s'élève à 714 385 €

	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Parc privé	238 554,19	101 089,45	222 067,51	88 060,03	64 614,61	714 385,79

Ces dépenses concernent l'aide apportée aux propriétaires privés dans le cadre de la réalisation de leurs travaux au titre du PIADH mais également au titre des anciens dispositifs d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2009-2014 de la CASA et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement urbain de la Vallauris 2011-2016.

Ainsi les crédits d'investissement alloués dans chaque exercice budgétaire démontrent l'engagement fort de la CASA dans le développement de l'offre de logement et l'amélioration de l'habitat.

Partie 3 – Les enseignements et les enjeux pour 2021-2026

I. Gouvernance et animation

1. Parc public

Concernant le parc public, la CASA a mis en place un certain nombre de réunions annuelles et /ou commissions permettant d'instaurer un véritable dialogue avec les bailleurs, promoteurs et élus des communes.

En effet, dès le premier trimestre, les bailleurs sont reçus individuellement afin d'échanger et d'établir une première ébauche de la pré-programmation. Des réunions collectives (Comité des Financeurs) sont également organisées, elles ont notamment vocation à délivrer des informations plus globales telles que les objectifs attendus, une évolution dans la réglementation etc...

Les réunions individuelles semblent toutefois plus pertinentes car elles permettent d'échanger sur les futurs programmes dans le détail et d'évoquer les problématiques des bailleurs en amont de l'agrément, notamment les difficultés d'équilibre financier afin de trouver les voies et moyens pour la réalisation des opérations avec les différents financeurs. Les réunions collectives, si elles restent nécessaires, mériteraient une participation plus active des bailleurs. Une réflexion est en cours pour les rendre plus dynamique.

Un partenariat s'est également instauré avec les promoteurs œuvrant sur le territoire dans le cadre d'échanges réguliers ou réunions élargies.

Ces échanges ont permis, d'une part, d'ajuster, au fil de l'eau, la programmation des opérations de logements sociaux au regard des informations communiquées par les bailleurs et les communes, notamment sur l'état d'avancement des permis de construire.

D'autre part, les réunions collectives ont pu ainsi donner lieu à des débats dans la prise en compte de leurs difficultés (règles de PLU, stationnement etc.) et ont permis de leur apporter des éclairages sur les attentes des bailleurs en matière de production de logements, via l'observatoire de l'Habitat.

Par ailleurs, La CASA en tant que délégataire, s'est inscrite dans une démarche de concertation auprès des Elus des Communes.

Indépendamment des réunions techniques organisées avec les communes pour faire le point sur leurs projets, les commissions habitat réunissant les élus des 24 communes de la CASA ont aussi permis d'échanger sur les différentes thématiques liées à la politique de l'habitat et du logement et sur les enjeux en matière de production de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

L'exercice de la délégation a ainsi contribué à une meilleure appropriation par les élus de la question de l'habitat et du logement sur leur territoire

Enfin, et dans le cadre des missions partagées, une coordination s'est instaurée entre la CASA en tant que délégataire et les services de l'Etat, dans une démarche partenariale.

2. Parc privé

Concernant le parc privé, la prise de délégation en type 2 a conduit la CASA à mettre en place ses commissions locales d'amélioration d'Habitat (CLAH) réunissant les représentants locaux de l'Anah, l'ADIL 06, le 1% logement et les représentants des associations des élus locaux représentant des communes du littoral, moyens et au pays.

La CLAH qui se réunit à minima une fois par an depuis 2017, reste cependant un lieu d'échange et de débats entre les partenaires ou sont évoqués les sujets relatifs à l'amélioration de l'Habitat. Elle permet également de répondre aux questionnements des partenaires sur le traitement des dossiers ou tous les autres points d'actualité. Elle est organisée en partenariat avec les services de l'Anah et est appréciée des participants et notamment des Elus qui appréhendent la thématique sur l'aspect plus opérationnel.

Dans le cadre de la dématérialisation des procédures, des CLAH « techniques » sont désormais organisées à minima une fois par mois avec l'Anah pour valider les dossiers de demandes de subvention. Les dossiers étant plus faciles à monter et les délais de validation réduits, la CASA en tant que délégataire a ainsi pu maintenir une dynamique de production et remplir ses objectifs, même en l'absence de dispositif programmé.

En effet, au démarrage de la délégation, la CASA disposait d'un dispositif programme (Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de l'Habitat) cofinancé par l'Anah et la Région qui a permis de retrouver une dynamique de territoire. Celui-ci s'étant achevé avant fin 2018, les dossiers sont désormais traités dans le cadre du diffus

La CASA en tant que délégataire est aujourd'hui identifiée comme interlocuteur principal par les communes et les partenaires sur l'habitat privé. Une permanence téléphonique ainsi que le site internet de la CASA permettent de renseigner les propriétaires et sur les dispositifs en cours et à venir

3. L'exercice de programmation

L'exercice de programmation est un élément essentiel de la délégation des aides à la pierre. La CASA a pu grâce à la délégation intervenir en amont des opérations et disposer ainsi d'une vision globale de l'ensemble des projets lui permettant d'en vérifier la cohérence avec les objectifs du PLH.

La mise en place du Nouveau SI des aides à la Pierre, système d'information destiné à remplacer SPLS-GALION-SISAL à moyen long terme (2022), pour lequel la CASA a été sollicitée dans sa phase de diagnostic devrait permettre d'améliorer l'établissement de cette programmation

Sur le volet parc privé, le délégataire dispose de moins de marge de manœuvre et le rôle stratégique de la CLAH est plus modeste, il s'agit d'un lieu d'échange et de validation des dossiers dès lors qu'ils répondent aux priorités fixées et aux réglementations nationales. En effet, tel que déjà indiqué, l'instruction des dossiers par la délégation locale s'opère dans un cadre particulièrement « rigide » défini à l'échelle nationale.

4. Le partenariat entre services instructeurs

En tant que délégataires, les clubs habitat sont une source indispensable d'informations mais restent tout de même axés sur des thématiques générales. Des réunions ponctuelles individuelles par territoire

seraient appréciées afin de pouvoir faciliter les échanges en cas de besoin sur des programmes spécifiques.

Par ailleurs, le territoire des Alpes Maritimes étant atypique au sein de la région SUD, une réflexion est en cours pour organiser ponctuellement des réunions entre les 3 délégataires du département (CASA, MNCA et le nouveau délégataire : Pays de Grasse).

II. Les procédures de gestion

La CASA étant délégataire de type 3 sur le parc public, voici ses retours sur les procédures de gestion.

1. Dossier unique CASA/ Etat

Il est indéniable que la constitution d'un dossier unique CASA/Etat facilite la compréhension des éléments et la transmission des données pour les bailleurs.

D'une manière générale, la connaissance technique des dossiers a été approfondie et consolidée de manière significative par les instructeurs qui doivent suivre en permanence l'évolution de la réglementation.

L'instruction des dossiers est très technique et soulève, selon les cas, des questionnements qui sans formation préalable, nécessitent des échanges entre délégataires et ou service de l'Etat, ce qui peut parfois ralentir l'instruction des dossiers.

Avec le recul des 5 années, il apparaît aujourd'hui nécessaire de développer et d'actualiser les fiches procédures en tenant compte des procédures CASA et ETAT qui sont évolutives. C'est un chantier perpétuel mais indispensable pour gagner en efficacité.

Le sujet de la dématérialisation des pièces est également un enjeu fort pour les prochaines années.

2. Conventions APL

La convention APL est un contrat passé entre l'Etat ou délégataire et le bailleur ; il fixe les obligations du bailleur en contrepartie d'une ouverture du droit à l'APL pour solvabiliser soit les locataires occupant un logement ordinaire à titre de résidence principale, soit les résidents de logements-foyers ou de résidences sociales.

La convention APL fixe le loyer maximal applicable aux logements de l'opération. Le loyer maximal est lui-même encadré par des valeurs publiées chaque année par la DHUP dans une circulaire intitulée « Avis loyers »,

Elle est également une source d'informations sur le parc locatif social autre que le déclaratif du bailleur telles que les données relatives au loyer maximal, financement et au contingent préfectoral.

Le conventionnement à l'APL concerne tous les bailleurs, quel que soit leur statut : les organismes HLM, les SEM, les autres bailleurs (dont les bailleurs privés).

Les conventions sont rédigées d'après des conventions types, non modifiables. La CASA ne dispose pas de logiciel spécifique pour le traitement des conventions APL. Des outils de reporting ont été mis en place pour en assurer le suivi.

Le retour d'expérience de ces 5 années, met en avant un axe de progression important à réaliser autour des conventions APL.

Ainsi, certaines problématiques ont été soulevées par les agents instructeurs :

- Les modèles de conventions APL ont été remplacés en août 2019. Les agents ont dû s'approprier les nouveaux modèles sans formation.
- Le CERFA en ligne, en format.odt, est inutilisable.
- Les délais d'obtention des projets APL par les bailleurs sont souvent trop longs.
- La question des réservations de logements en flux (et non plus en stock) à intégrer dans les futures conventions, ainsi que la mise en conformité des anciennes conventions.
- La nécessité pour les agents instructeurs de maîtriser des notions notariales afin de bien transcrire les titres de propriété en identifiant les parcelles, en indiquant l'effet relatif et les états descriptifs de division etc...
- La nécessité pour les bailleurs d'avoir un état hypothécaire récent afin d'éviter tout rejet ou refus du Service Foncier des hypothèques
- Les délais de signatures en cas de rejet

Des formations régulières et déconcentrées au niveau PACA, au profit des instructeurs, pour la gestion de ces conventions, est essentiel. Ce point a été remonté à plusieurs reprises dans le cadre des Clubs Financement organisé par la DREAL.

3. La formation

Les trois agents instructeurs sont en cours de formation sur les thématiques parc public et parc privé en vue de se perfectionner sur le parc public ~~et d'envisager, le moment venu, l'instruction sur le parc privé.~~

- Instructeur des dossiers de financement du LLS via l'application SPLS-Galion
- Régime juridique des conventions APL (en attente d'une date de formation)

La crise sanitaire a conduit les services de l'Etat à proposer des formations à distance, ce qui est un plus pour les instructeurs.

4. Les moyens humains dédiés

Comme indiqué précédemment, la Direction Habitat Logement s'est structurée et a reconsidéré son mode organisationnel au cours de l'exercice de la délégation pour répondre à ses responsabilités et à la charge de travail dévolue.

III. Les actions en cours et à venir

Cette première expérience de délégataire des aides à la pierre étant enrichissante, et avec le recul des 5 années, la CASA a engagé ou va engager des « chantiers » pour améliorer son efficacité dans la mise en œuvre de la délégation.

1. Pour le parc locatif public

a. Une évaluation des marges locales

Les marges locales fondées sur les dispositions du b du 2° de l'article R.353-16 du CCH, ont pour but de favoriser l'équilibre financier des opérations et la mixité des quartiers en tenant compte des contextes locaux.

Pour toute opération de construction subventionnée et/ou aidée par l'Etat, les bailleurs doivent exprimer les loyers maximaux en mètres carrés de surface utile. La fixation du loyer est encadrée sur un avis annuel (auparavant circulaire) de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), complété par un barème local déterminé en concertation avec les bailleurs par les services départementaux de l'État du logement ou leurs délégataires.

Ces derniers, en application de ce barème, sont ainsi autorisés à majorer, dans les limites fixées par l'avis annuel, les loyers maximaux des logements. Ces majorations tendent à contribuer à l'équilibre financier des opérations en permettant aux bailleurs de construire des logements de qualité malgré les coûts d'investissement initialement élevés.

En 2017 et dans le cadre d'échanges avec les bailleurs sociaux, la CASA avait réajusté ses marges locales.

Au regard des évolutions réglementaires notamment en matière de développement durable et des retours d'expériences dans le cadre de l'instruction des dossiers, la CASA souhaite relancer ce chantier et trouver ainsi de nouveaux leviers d'actions permettant de faire évoluer les marges locales pour développer une offre de logement de qualité (surfaces des logements, niveau de loyers, performance énergétique, services aux locataires, etc.).

b. Nouveau logiciel mis à disposition par l'Etat à venir

Un nouveau système d'information des aides à la pierre, destiné à remplacer SPLS-GALION/ECOLO/SISAL à moyen-long terme en 2022, est dans la phase diagnostic.

Suite à des ateliers nationaux, la CASA a été sollicitée en tant que délégataire afin de compléter un questionnaire. Cette démarche a permis à la CASA d'apporter sa contribution en exposant les limites du logiciel actuel et ses attentes vis-à-vis du futur logiciel.

- Revoir le fonctionnement de l'interface « Suivi et programmation des logements sociaux » (SPLS) pour une meilleure saisie des opérations par les bailleurs
- Possibilité de saisir les demandes d'agréments par opération et non par type de financement serait plus appropriée (notamment quand une opération se réalise en plusieurs tranches).
- Possibilité d'intégrer les paramètres financiers du délégataire (subventions sur fonds propres) pour disposer de tableaux financiers exploitables

Nous restons dans l'attente de la synthèse régionale.

2. Pour le logement locatif intermédiaire

La prise de délégation sur le logement intermédiaire est très récente (1^{er} janvier 2019). A ce stade, aucun encadrement de la VEFA pour le LLI n'est encore prévu. La CASA souhaite dans un premier temps apporter une grande vigilance sur la localisation de ces projets, afin d'être compatible à la demande des actifs, en privilégiant ces logements à proximité de la technopole Sophia Antipolis, et ainsi limiter les déplacements domicile-travail.

Le PLH de la CASA fixe un objectif de 70 logements intermédiaires par an. Une vigilance sera à apporter également sur le respect de cet objectif, en effet, de nombreuses opérations sont à ce jour programmées, montrant un fort intérêt des promoteurs pour la vente en VEFA de ce type de produit.

3. Pour l'accèsion sociale à la propriété

Lors de la prise de délégation en 2015, la CASA avait déjà mis en place une aide et un dispositif d'encadrement en faveur du développement de l'accèsion sociale à la propriété.

Cet encadrement a permis de proposer une gamme de produit intermédiaire, répondant aux besoins de la population primo-accédante sur le territoire.

Quelques opérations ont pu voir le jour grâce à ce dispositif, avec un engouement très fort de la population. Ce produit permet de favoriser le parcours résidentiel des jeunes actifs et de libérer du logements locatif social.

Cependant, pour les communes, notamment les communes déficitaires en logements locatifs sociaux, ce produit n'était pas prioritaire compte tenu leurs obligations.

Toutefois, la loi ELAN de 2018 vient inverser la tendance en permettant d'intégrer deux produits d'accèsion sociale au sein de l'inventaire SRU à savoir le PSLA pendant une durée de 5 ans après la levée d'option d'achat, et le Bail Réel solidaire, sans limitation de durée.

Aussi, le 3^{ème} PLH 2020-2025 insiste fortement sur la volonté de la CASA de développer l'accèsion sociale à la propriété. Afin de s'adapter à la réalité du marché immobilier et aux équilibres financiers d'opérations, l'encadrement du PSLA a été revu légèrement à la hausse. Les prix de vente des logements en PSLA sont plafonnés à 3200€ TTC/m² shab parking compris (contre 2900€ au début de la délégation).

De plus, un réel travail est mis en place auprès des communes pour développer ce produit au sein des plans locaux d'urbanisme des communes, en complément du logement locatif social classique (cas d'Antibes et de Biot avec des servitudes de mixités sociale spécifiques).

Ainsi, la CASA s'est fixé un objectif de 102 logements en accèsion sociale par an (PSLA et BRS).

Concernant le BRS, la CASA souhaite initier ce nouveau produit, particulièrement adapté aux territoires tendus dont le prix du foncier est élevé. Deux OFS ont été agréés à ce jour sur le territoire.

La CASA a choisi de participer à l'actionnariat d'un de ces OFS et d'en être administrateur, afin de pouvoir participer au développement de nouveaux projets et ainsi veiller au respect de sa politique d'accèsion sociale déjà mise en place depuis de nombreuses années. Elle adhèrera si besoin aux autres OFS, en fonction des demandes à venir.

Deux projets de logements BRS sont à l'étude sur le territoire à ce jour.

Enfin, la CASA souhaite développer sa communication autour de l'accès social afin de faire adhérer les élus et opérateurs à ce dispositif qui répond à un réel besoin des actifs primo-accédants. Un marché public de marketing territorial et de communication autour de l'accès social est en cours de montage et devrait être réalisé début 2021.

4. Pour le parc privé

En ce qui concerne le parc privé, la CASA entend poursuivre ses actions en faveur de la rénovation du parc privé en accompagnant financièrement les propriétaires mais également les communes dans le repérage des logements vacants, ou le traitement de l'habitat dégradé.

a. L'information et la sensibilisation des communes

Comme il l'a été fait dans les premières années de la délégation, des séances de formation et de sensibilisation des communes (à la fois élus et techniciens) sont à organiser.

A titre d'exemple, dans le cadre du renouvellement électoral, au 4^{ème} trimestre 2020 une demi-journée de sensibilisation va être menée avec les communes du Haut Pays pour leur donner les leviers d'action pour :

- Lutter contre l'habitat indigne
- Lutter contre les logements vacants

Cette réunion sera également l'occasion de les informer sur les aides financières pour l'amélioration de l'habitat.

Cette réunion en cours de montage sera réalisée en partenariat avec l'Anah, Action Logement et l'ADIL.

b. Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés - POPAC

Au regard des éléments de diagnostic du PLH et afin de prévenir les difficultés des copropriétés potentiellement fragiles et ou désorganisées, la CASA a souhaité mettre en œuvre **un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)** sur l'ensemble de son territoire.

Objet du dispositif : accompagner certaines copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés par des actions ciblées (appui à l'organisation et au fonctionnement, gestion financière et administrative, aide au redressement etc..) :

- Mise en place et l'alimentation d'un observatoire de la copropriété sur le territoire de la CASA
- Réalisation d'ateliers collectifs de sensibilisation et de formation
- Réalisation de diagnostics
- Accompagnement de 8 copropriétés fragiles dont 4 déjà pré-identifiées

c. L'intermédiation locative

L'intermédiation locative est un dispositif encore méconnu qui permet de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association) via une location sous location ou un mandat de gestion. Ce dispositif repose également sur des déductions fiscales pouvant atteindre jusqu'à 85 % des revenus locatifs aux bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficultés.

Aujourd'hui ce dispositif étant seulement mobilisé sur les fonds Etat, la CASA souhaite développer IML auprès des communes qui ont désormais la possibilité de le déduire de leur prélèvement SRU.

Dans ce cadre, et afin de mobiliser tous les acteurs concernés (agences immobilières, opérateurs, communes) la CASA envisage le lancement d'une campagne de communication sur ce dispositif.

IV. Les enjeux de la future convention de délégation des aides à la pierre 2021

Une volonté affirmée de poursuivre la délégation des aides à la pierre mais dans un cadre adapté.

1. Le renouvellement de la délégation

Grâce à cette première convention de délégation des aides à la pierre 2015-2020, la CASA a pu légitimer son intervention en matière de politique locale de l'habitat auprès de l'ensemble des acteurs. Des rendez-vous ou réunions régulières avec les communes, les bailleurs, les promoteurs, les acteurs de l'amélioration de l'habitat ont permis à la CASA de se positionner comme chef de fil et animateur de la politique de l'habitat.

A titre d'exemple, son action s'est notamment matérialisée par le soutien et l'accompagnement de la commune de Vallauris dans le dispositif cœur de ville. De même, la CASA aux côtés des communes SRU a développé un partenariat fort avec l'EPF PACA pour disposer de gisements fonciers permettant le développement de programme immobilier mixte. Enfin, la CASA attentive à reloger toutes les personnes, notamment les plus démunies, œuvre en mettant en place les principes du logement d'abord.

L'investissement de l'EPCI sur l'ensemble des champs de la compétence Equilibre social de l'habitat n'est plus à démontrer et son souhait de prolonger la délégation des aides à la pierre s'inscrit dans la durée.

L'année 2019/2020 a notamment été consacrée à un travail de fond avec les bailleurs dans le cadre de leur convention d'utilité sociale. Ainsi la CASA est d'ores et déjà signataire de 3 CUS : SAH, CAH, Habitat 06. En projet de signature pour 2020, les CUS de Logis familial, Erilia et CDC Habitat social.

Des « chantiers » sont à prévoir concernant le parc public :

- Veiller à un meilleur équilibre territorial de l'offre de logements abordables en locatif et accession grâce à un développement du parc de logement social permettant de progresser vers les objectifs SRU
- Mobiliser l'ensemble des modes de production du LLS :
 - Favoriser le développement de logements PLAI pour promouvoir le logement d'abord
 - Développer les logements en ULS de manière raisonnée
- Encourager le développement de l'accession sociale en PSLA et BRS

- Suivre de manière plus soutenue la vente HLM
- Organiser un club des collectivités délégataires pour échanger sur les bonnes pratiques à l'échelle du département
- Mobiliser les outils liés à la dématérialisation pour accélérer les processus de décision.

2. Des interrogations sur le passage de type 2 à type 3

Toutefois, contrairement au contexte de 2014/2015, la CASA dispose à présent d'un 3^{ème} PLH conforme à la loi et souhaite donc que les objectifs quantitatifs de production de logement et d'amélioration de l'habitat négociés avec les services de l'Etat puissent être repris dans la future convention de délégation des aides à la pierre.

Une circulaire relative à la mise en œuvre de la réforme de l'organisation territoriale de l'Etat est parue le 12 juin 2019. Elle indique notamment :

« - Urbanisme :

Conformément aux dispositions prévues par la Loi ALUR, les EPCI seront incités à reprendre la responsabilité de l'instruction des actes d'urbanisme, progressivement et sur la base du volontariat.

En matière d'aides à la pierre, il sera progressivement mis fin à la délégation de type 2 (instruction avec les moyens de l'Etat), pour les collectivités sollicitant ou demandant le renouvellement du dispositif, pour lui préférer une délégation de type 3 (instruction avec les moyens propres aux collectivités). Une mise à disposition ou un transfert, permanent ou temporaire, des ressources correspondantes des services déconcentrés seront prévus au cas par cas, l'objectif étant que la réorganisation permette de réaliser la mission de manière plus efficace globalement. »

Ainsi, la CASA a questionné les services de la DDTM lors d'une rencontre préparatoire au renouvellement de la convention de délégation des aides à la pierre sur la mise en œuvre de cette circulaire.

La prise de décision à court terme du renouvellement de la délégation de compétence des aides à la pierre en type 3 pour le parc privé est impossible pour les raisons suivantes :

- Le flou sur la mise en œuvre de cette circulaire très approximative et notamment sur les moyens humains ou compensation financière de l'Etat pour le passage de type 2 à type 3 ;
- La difficulté pour l'EPCI pour la création de poste dans le cadre de la mise en œuvre de l'application du pacte financier, alors même que la collectivité doit faire face à de nombreuses créations et ajustements de postes liées aux transferts de compétence (eau potable, assainissement ...)
- La fluctuation de l'activité de l'Anah, très mouvante ; pour exemple, « habiter mieux » et « agilité » qui relevaient d'une instruction locale ont été transformé en « prim'renov » via une instruction nationale. Calibrer une activité sur le parc privé est actuellement impossible à imaginer.

Sigles

AA : Acquisition-Amélioration

ADIL : Agence Départementale pour l'information sur le logement

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

APL : Aide Personnalisée au Logement

ARS : Agence Régionale de Santé

BRS : Bail Réel Solidaire

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

CUS : Coefficient d'Utilisation des Sols

DAP : Délégation des Aides à la Pierre

DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DHUP : Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EPCI : Etablissement Public Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

ETP : Equivalent Temps Plein

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

IML : Intermédiation Locative

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

LI : Logements Intermédiaires

LLS : Logements Locatif Sociaux

MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastreales

MOD : Maitrise d'Ouvrage Directe

OFS : Organisme de Foncier Solidaire

OPAH CS : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Cohésion sociale

OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement urbain

PALULOS : Prime d'Amélioration au Logement à Usage Locatif Social

PAT : Programme d'Action Territorial

PB : Propriétaires bailleurs

PDLHI : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

PHM : Prime Habiter Mieux

PIADH : Programme Intercommunal d'Amélioration Durable de L'Habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLH : Programme Locaux d'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social

PO : Propriétaire Occupant

POPAC : Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés Fragile

PSLA : Prêt Social Location Accession

QPV : Quartier Propriétaire de la ville

SCHS : Service Communal d'Hygiène et de Santé

SECE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SNE : Système National d'Enregistrement

SPLS : Suivi de la programmation de logements sociaux

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain.

ULS : Usufruit Locatif Social

VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondations

PPRIF : Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 21/12/2020
Numéro : CC_2020_287
Nature : DE - Deliberations
Objet : Délégation des aides à la pierre - Bilan 2015-2020 -
Accord de principe sur le renouvellement de la délégation
pour la période 2021-2026
Matière : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Interlocuteur
Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : k411vaH

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 22/12/2020
Identifiant : 006-240600585-20201221-CC_2020_287-DE

Acte reçu

Date : 21/12/2020
Numéro interne : CC_2020_287
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 5
Objet : Délégation des aides à la pierre - Bilan 2015-2020 - Accord de principe sur le
renouvellement de la délégation pour la période 2021-2026
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20201221-CC_2020_287-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
99_SE-006-240600585-20201221-CC_2020_287-DE-1-1_2.PDF

N